

UCHWAŁA NR XXI/160/08
RADY MIEJSKIEJ W SOKÓŁCE

z dnia 27 marca 2008r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich
wyzdierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas
nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) w związku z art. 34 ust.6, art. 37 ust.3 i 4, art. 68 ust. 1 i ust.3, art. 70 ust.4, art. 73 ust. 4, art. 76 ust. 1, art. 98a ust. 1 oraz art.146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 z 2006r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218), art. 4 ust.7 ustawy z dnia 29.07.2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r., Nr 175, poz. 1459, z 2007 r. Nr 191, poz. 1371), uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady i kryteria nabywania, zbywania i obciążania, a także zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości oraz lokali na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony.

2. Określone niniejszą uchwałą zasady dotyczące wydzierżawiania i najmu nieruchomości i lokali mają zastosowanie również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie- rozumie się przez to Gminę Sokółka;
- 2) Burmistrz - rozumie się przez to Burmistrza Sokółki;
- 3) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.);
- 4) Radzie – rozumie się Radę Miejską w Sokółce,
- 5) nieruchomości – rozumie się nieruchomości, o których mowa w art. 46 § 1 i art. 46¹ Kodeksu cywilnego,
- 6) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.);

08-04-01 10:43



- 7) lokalu użytkowym - rozumie się przez to pomieszczenie przeznaczone przez wynajmującego na cele inne niż mieszkalne, wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej lub zawodowej;
- 8) organizatorze przetargu - rozumie się przez to właściwą samorządową jednostkę organizacyjną dysponującą lokalem użytkowym.
- 9) dotychczasowym najemcy lub dzierżawcy – rozumie się przez to podmiot, który ostatnio władał lokalem lub nieruchomością na podstawie umowy obligacyjnej i jest w posiadaniu tego lokalu lub nieruchomości;
- 10) dniach roboczych – rozumie się przez to dni od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni wolnych od pracy.

ROZDZIAŁ II

Zbywanie nieruchomości i lokali

§ 2. 1. Burmistrz Sokółki przeznacza nieruchomości i lokale do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy i z §2 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego także ich najemcom i dzierżawcom nie spełniającym warunków, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy.

3. Nie przeznacza się do zbycia lokali mieszkalnych:

- 1) jeżeli najemca zalega z opłatami czynszowymi;
- 2) znajdujących się w budynkach jednolokalowych;
- 3) znajdujących się w budynkach, co do których zostały złożone wnioski rewindykacyjne lub co do których zostało wszczęte postępowanie administracyjne, bądź sądowe o ustalenie tytułu prawnego do nieruchomości;
- 4) znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny;
- 5) znajdujących się w budynkach, dla których przewidziana jest zmiana funkcji budynku wynikająca ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź z realizacji innych programów gminnych;
- 6) znajdujących się w budynkach położonych na terenie przeznaczonym w planach inwestycyjnych na realizację celów publicznych;
- 7) znajdujących się w komunalnych budynkach niemieszkalnych, przeznaczonych na cele publiczne (szkołach, żłobkach, przedszkolach, internatach, obiektach kultury itp.) lub znajdujących się w budynkach mieszkalnych położonych na nieruchomościach gruntowych, na których znajdują się też budynki niemieszkalne;
- 8) oraz w stosunku do których Burmistrz Sokółki podjął Zarządzenie o nie przeznaczaniu do sprzedaży.

§ 3. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych, a ponadto jeżeli:



- 1) zbywane nieruchomości przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) zbycie nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę;
- 3) zbywany jest lokal mieszkalny na rzecz jego najemcy, któremu zostało przyznane pierwszeństwo z mocy § 2 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.

§ 4. W trybie bezprzetargowym nieruchomości i lokale zbywa się za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości, chyba że zastosowano przewidzianą ustawą lub niniejszą uchwałą bonifikatę.

§ 5. 1. Cenę zbycia lub wywoławczą Burmistrz Sokółki określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości lub lokalu do zbycia w oparciu o wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

- 1) Cena wywoławcza nieruchomości może zostać przez Burmistrza podwyższona w stosunku do wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 2) Cenę nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, obniża się o 10%.

§ 6. 1. Burmistrz Sokółki może udzielić bonifikaty od ceny zbycia jeżeli nieruchomości są sprzedawane w drodze bezprzetargowej:

- 1) w przypadku sprzedaży nieruchomości kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej - w wysokości 99%.
- 2) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali – w wysokości 99%.

2. W przypadku przekształcenia w trybie przepisów ustawy z dnia 29.07.2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459 z późn. zm.) prawa użytkowania wieczystego w prawo własności udziela się bonifikatę w wysokości 50% od ustalonej opłaty z tytułu przekształcenia.

3. W innych wypadkach sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 68 ust. 1 ustawy, Burmistrz Sokółki może udzielić bonifikaty wyłącznie za zgodą Rady Miejskiej w Sokółce.

4. Przepis ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 7. 1. Udziela się bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdy najemca ubiegający się o nabycie lokalu legitymuje się okresem najmu:

- 1) od 5 do 10 lat – w wysokości 70 %;

- 2) powyżej 10 do 25 lat – w wysokości 80 %;
- 3) powyżej 25 lat – w wysokości 90%.

2. Do okresu najmu, od którego uzależnia się wysokość bonifikaty, zalicza się okres zajmowania lokalu, o którego nabycie ubiega się najemca, jeżeli podstawą zajmowania był stosunek najmu. Do okresu tego zalicza się również:

- 1) okres najmu poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie wstąpił w stosunek najmu lokalu będącego przedmiotem sprzedaży na podstawie art. 691 – ustawy Kodeks Cywilny albo na podstawie art.8 ust.1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych;
- 2) okres najmu innego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka, jeżeli w zamian za ten inny lokal uzyskany został tytuł do zajmowania lokalu będącego przedmiotem sprzedaży na rzecz najemcy gdy:
 - a) uprzednio zajmowany lokal został opróżniony w związku z przeznaczeniem budynku do rozbiórki;
 - b) zamiana była konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich;
 - c) zamiana prowadziła do likwidacji lokali niesamodzielnych;
 - d) celem zamiany była uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu;
 - e) najemca lokalu i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyrazili chęć dokonania zamiany na dwa lokale z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że taka zamiana rozdzielała faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe;
 - f) najemcy dwóch lub większej liczby lokali wystąpili o zamianę lokali pomiędzy sobą, za uprzednią zgodą Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej;
 - g) okres najmu lokalu zakładowego, jeżeli został on przyjęty na rzecz Gminy Sokółka i wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sokółka;
 - h) okres trwania umowy najmu zawartej z wstępnym, zstępnym, małżonkiem lub byłym małżonkiem najemcy ubiegającym się o nabycie lokalu, poprzedzającym najem zawarty z wnioskodawcą, pod warunkiem że wnioskodawca zamieszkiwał w lokalu co najmniej 5 lat;
 - i) oraz inne uzasadnione przypadki nie wymienione powyżej.

3. Wysokość bonifikaty obowiązuje w przypadku, gdy najemca przed zawarciem aktu notarialnego dokona jednorazowej zapłaty ceny i nie zalega z opłatami czynszowymi, chyba że przed zawarciem aktu notarialnego uiszczył zaległy czynsz wraz z należnymi odsetkami za okres zwłoki.

4. Bonifikata określona w ust. 1. nie ma zastosowania do ceny gruntu w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych zlokalizowanych w domach w których znajduje się mniej niż cztery lokale mieszkalne włącznie.

§ 8.1. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego poprzedza uzgodnienie warunków rozliczenia kaucji mieszkaniowej.



2. W odniesieniu do kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed 12 listopada 1994 r. wprowadza się następujące zasady ich waloryzacji:

- 1) ustala się współczynnik procentowy określający stosunek nominalnej wysokości wpłaconej przez najemcę kaucji mieszkaniowej (bez ewentualnych wpłat na poczet kaucji na urządzenia kąpielowe), do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia z daty wpłaty kaucji;
- 2) powyższy współczynnik zostaje przemnożony przez kwotę aktualnego w dacie wykupu lokalu przeciętnego wynagrodzenia netto, tj. bez podatku i składki na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, co daje wysokość aktualnej wartości kaucji;
- 3) wyliczoną według powyższych zasad wysokość kaucji obniża się o 50 % z uwagi na ryzyko inflacyjne oraz udzielone przez Gminę przy wykupie lokalu bonifikaty o ich wysokość w ujęciu procentowym, co daje zwaloryzowaną wysokość kaucji.

§ 9. 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, od której nie udzielono bonifikaty ustalonej w oparciu o długość trwania okresu najmu, na wniosek nabywcy, może być rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 10 lat.

2. W razie rozłożenia zapłaty ceny na raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 20% ustalonej ceny, a pozostała należność rozłożona na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 50% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. Wierzytelności Gminy z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

4. W razie zbycia lokalu przez nabywcę, o którym mowa w ust. 1, raty stają się natychmiast wymagalne.

5. W pozostałych wypadkach sprzedaży bezprzetargowej sposób rozłożenia na raty ceny sprzedaży określa się na warunkach wskazanych w ustawie.

§ 10. Wysokość pierwszej opłaty za nieruchomości gruntową oddawaną w użytkowanie wieczyste wynosi 25% ceny gruntu.

§ 11. Każdego roku, bezpośrednio po uchwaleniu budżetu, Burmistrz przedkłada Radzie, do akceptacji, wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w danym roku kalendarzowym.

ROZDZIAŁ III

Zamiana nieruchomości i lokali

§ 12. 1. Zamiana nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne;
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) obowiązki Gminy wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;



- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) realizację innych celów publicznych.

3. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

4. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub lokali według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali obejmować może oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązanie stron.

ROZDZIAŁ IV

Obciążanie nieruchomości

§ 13. Burmistrz Sokółki może obciążyć nieruchomości według zasad określonych w powszechnie obowiązujących przepisach, w tym w szczególności w Kodeksie cywilnym oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

§ 14. 1. Nabywanie nieruchomości i lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nabywa się nieruchomości i lokale w szczególności z uwagi na:

- 1) potrzeby inwestycyjne;
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) postanowienia przepisów szczególnych;
- 4) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;
- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) realizację innych celów publicznych;
- 8) na realizację celów określonych w art. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku w o szczegółowych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 80 poz. 721 ze zm.).

3. Podstawą do nabycia nieruchomości i lokalu powinien być protokół uzgodnień zawierający opis nieruchomości i lokalu, dane dotyczące właściciela, informację o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, proponowaną cenę i warunki zapłaty.



ROZDZIAŁ V

Dzierżawa i najem nieruchomości i lokali użytkowych

§ 15.1. Wynajmowanie i wdzierżawianie nieruchomości i lokali użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

2. Podstawową formą przetargu na najem i dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych jest przetarg ustny nieograniczony.

3. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu, natomiast przetarg pisemny - wybór najkorzystniejszej oferty z uwagi na kryteria określone w ogłoszeniu.

4. Ze względu na konieczność zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców lub konieczność zachowania struktury branżowej sieci handlowej, gastronomicznej lub usługowej, przetarg na najem lub dzierżawę lokalu użytkowego lub nieruchomości może zostać ograniczony do rodzaju branży prowadzonej w tym lokalu lub na tej nieruchomości.

5. Każda zmiana rodzaju prowadzonej działalności wymaga zgody wynajmującego lub wdzierżawiającego.

6. Przetargi na najem i dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych organizuje i przeprowadza organizator przetargu.

7. Organizator przetargu nie może zlecić przeprowadzania przetargów innym podmiotom.

8. Organizator przetargu każdorazowo przedstawia Burmistrzowi Sokółki informację o wynikach przetargu.

9. Przetargi, o których mowa w ust. 1, przeprowadza się w miejscach i terminach ustalonych przez organizatora przetargu.

10. Przetarg przeprowadza komisja powołana przez organizatora przetargu.

11. W skład komisji, o której mowa w ust. 10, nie mogą wchodzić osoby pozostające z oferentem lub członkiem władz podmiotu przystępującego do przetargu w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, oraz osoby związane z ww. z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

§ 16.1. Ogłoszenie o przetargu na najem lub dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej organizatora przetargu oraz na tablicy ogłoszeń w jego siedzibie. W przypadku wynajmowania lokali użytkowych ogłoszenie podaje się ponadto w prasie lokalnej.

2. Przedmiotem przetargu na najem lub dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych jest roczna lub miesięczna stawka czynszu za 1m².

3. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1, podaje się informacje o przedmiocie przetargu, czasie i miejscu przetargu, wysokości stawki wywoławczej, wysokości i wybranej formie wnoszenia wadium oraz terminie i miejscu jego wpłacenia, wysokości kaucji jako zabezpieczenia należytego wykonania umowy, możliwości zapoznania się z regulaminem, warunkami przetargu oraz istotnymi postanowieniami przyszłej umowy, możliwości



odwołania lub zmiany oferty przetargowej, możliwości unieważnienia przetargu, skutkach uchylecia się od zawarcia umowy najmu lub dzierżawy.

4. Ogłoszenie o przetargu może również zawierać inne postanowienia, a w szczególności ograniczenia co do osób mogących przystąpić do przetargu, okresu najmu lub dzierżawy, rodzaju działalności, jaka może być prowadzona w lokalu i na nieruchomości oraz inne.

5. Na każdym z lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia lub dzierżawy należy umieścić w widocznym miejscu informacje o przeznaczeniu tego lokalu do wynajęcia lub dzierżawy oraz o sposobie uzyskania szczegółowych danych z tym związanych.

6. Stawkę wywoławczą w przetargu ustala się na poziomie czynszu, do którego płacenia był zobowiązany dotychczasowy najemca lub dzierżawca, a jeżeli nieruchomość lub lokal użytkowy wynajmowany lub wydzierżawiany jest po raz pierwszy, to stawką wywoławczą jest cena ustalona w Zarządzeniu Burmistrza w sprawie ustalenia opłat dzierżawnych za grunty komunalne. Jeżeli stawka dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy jest niższa od ceny ustalonej w Zarządzeniu Burmistrza w sprawie ustalenia opłat dzierżawnych za grunty komunalne, to stawką wywoławczą jest cena ustalona w Zarządzeniu Burmistrza w sprawie ustalenia opłat dzierżawnych za grunty komunalne.

7. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium:

- 1) w wysokości jednokrotnej opłaty ustalonej jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki wyjściowej do licytacji, zaokrąglonej do pełnych złotych, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu,
- 2) w wysokości nie niższej niż 10 % stawki wywoławczej zaokrąglonej do pełnych złotych, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu.

8. Wadium przetargowe zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni roboczych od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.

9. W przypadku skorzystania z pierwszeństwa najmu lokalu lub dzierżawy nieruchomości przez dotychczasowego najemcę lub dzierżawcę na zasadach określonych w ust. 17, wpłacone wadium zostaje zwrócone oferentowi w terminie 3 dni roboczych od dnia złożenia oświadczenia przez dotychczasowego najemcę lub dzierżawcę.

10. Wadium przetargowe wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet czynszu i opłat dodatkowych.

11. Z postępowania przetargowego sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji i osoba, która wygrała przetarg.

12. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad stawkę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że złożone oferty nie spełniają warunków przetargu.

13. Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg lub skorzystała z prawa pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 17 następuje nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od dnia przetargu. W przypadku nieopóźnienia lokalu, o którym mowa w ust. 16 oferentowi, który wygrał przetarg, nie służy prawo zawarcia umowy. Protokolarne przejęcie



nieruchomości lub lokalu użytkowego następuje w ciągu 3 dni od daty zawarcia umowy najmu lub dzierżawy. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia nieruchomości lub lokalu użytkowego wynajmujący lub wdzierżawiający odstąpi od umowy.

14. W przypadku niepodpisania umowy przez osobę, która wygrała przetarg lub skorzystała z prawa pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 17 w terminie 3 dni od dnia przetargu lub nieprzejęcia nieruchomości lub lokalu użytkowego w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy, wpłacone wadium ulega przypadkowi.

15. W przypadkach określonych w ust. 12 umowa może być zawarta z osobą licytującą najwyższą stawkę po osobie, która przetarg wygrała pod warunkiem niewycofania przez tę osobę wpłaconego wadium.

16. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące licząc od dnia jego zamknięcia przeprowadza się drugi przetarg, w którym może zostać obniżona stawka wywoławcza o nie więcej niż 20%. Do wynajęcia lub dzierżawy w trybie przetargu może być przeznaczony również lokal lub nieruchomość, który nie jest wolny prawnie i fizycznie, o ile czas trwania dotychczasowej umowy kończy się przed dniem zawarcia umowy z innym najemcą lub dzierżawcą. W takim przypadku ryzyko niezwolnienia lokalu przez jego dotychczasowego posiadacza musi zostać ujawnione w ogłoszeniu o przetargu.

17. Dotychczasowy najemca lokalu użytkowego lub dzierżawca nieruchomości mający zawartą umowę do lat 3, którego łączny okres najmu przedmiotowego lokalu lub dzierżawy przedmiotowej nieruchomości wynosi co najmniej 3 lata, posiada pierwszeństwo do zawarcia umowy przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu, o ile nie posiada zaległości czynszowych, przyjmie wylicytowaną stawkę czynszu oraz wpłaci wadium w wysokości i terminie określonym w ust. 7. Uprawnienie to wymaga ujawnienia w ogłoszeniu o przetargu. Oświadczenie o przyjęciu wylicytowanej stawki oraz wpłaty wadium należy złożyć w dniu licytacji po jej zakończeniu do protokołu. W wypadku nie złożenia oświadczenia i braku wpłaty wadium przez uprawnionego najemcę lub dzierżawcę we wskazanym terminie, uprawnienie do pierwszeństwa wynajmu lokalu użytkowego lub dzierżawy nieruchomości przestaje wiązać wynajmującego lub wdzierżawiającego, a najemca lub dzierżawca obowiązany jest opróżnić i wydać lokal lub nieruchomość.

§ 17. 1. Nieruchomości i lokale użytkowe mogą być wynajmowane lub wdzierżawiane w trybie bezprzetargowym.

2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie do nieruchomości i lokali użytkowych przeznaczonych na:

- 1) cele nie związane z działalnością zarobkową w dziedzinie oświaty, kultury, opieki społecznej, ochrony środowiska, nauki, badań i rozwoju, jak również wychowania, sportu lub turystyki;
- 2) potrzeby administracji rządowej i samorządowej;
- 3) działalność organizacji społeczno-zawodowych;
- 4) organizacji harcerskich i kombatanckich;
- 5) działalność stowarzyszeń i fundacji realizujących zadania własne Gminy;
- 6) cele prowadzonej działalności organizacji pożytku publicznego, opiekuńczej, organizacji przeprowadzających akcje charytatywne;



- 7) siedziby biur poselskich i senatorskich;
- 8) siedziby partii politycznych;
- 9) cele sakralne;
- 10) rzecz oferentów proponujących najkorzystniejsze warunki najmu lub dzierżawy w stosunku do nieruchomości i lokali użytkowych, na które nie wyłoniono strony umowy w dwukrotnym przetargu oraz najemców takich lokali i dzierżawców takich nieruchomości;
- 11) kontynuację działalności przez najemców i dzierżawców, z którymi zawarte zostały umowy na lokale użytkowe położone w budynkach przeznaczonych do wyburzenia;
- 12) rzecz współmałżonka oraz zstępnych w wypadku dokonania przez najemcę lub dzierżawcę za zgodą wynajmującego cesji uprawnień z umowy najmu lub dzierżawy, pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego;
- 13) dojścia i dojazdy do lokali oraz do nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;
- 14) umieszczenie reklam;
- 15) realizację urządzeń infrastruktury technicznej i inne cele publiczne w rozumieniu ustawy;
- 16) czasowe zajęcie terenu w przypadku prowadzenia robót budowlanych i innych prac towarzyszących, dla których niezbędne jest czasowe władanie terenem;
- 17) zieleń, ogrodnictwo i urządzenia małej architektury;
- 18) cele mieszkalne pod obiektami stanowiącymi nakłady osób fizycznych;
- 19) niepłatne parkingi.

3. Na zgodny wniosek zainteresowanych oraz pod warunkiem braku zadłużenia dopuszcza się zmianę strony umowy najmu lub dzierżawy, poprzez:

- 1) dopisanie współmałżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa oraz powinowatych w linii prostej;
- 2) dopisanie współnika spółki cywilnej po 18 miesiącach wspólnej działalności w lokalu użytkowym lub na nieruchomości, będących przedmiotem umowy;
- 3) wykreślenie jednej lub kilku osób za zgodą wszystkich dotychczasowych najemców danego lokalu lub dzierżawców nieruchomości.

4. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, organizator przetargu w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, może wynająć lub wdzierżawić nieruchomość lub lokal użytkowy w drodze bezprzetargowej według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji lub ponownie wystawić nieruchomość lub lokal użytkowy do przetargu ze stawką wywoławczą nie niższą niż koszty ich utrzymania.

§ 18. 1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego w trybie przetargu i w drodze bezprzetargowej jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej wykonanie przez najemcę lub dzierżawcę zobowiązań finansowych wynikających z umowy, stanowiącą równowartość jednomiesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, pod rygorem odstąpienia przez wynajmującego lub wdzierżawiającego od zawarcia umowy najmu lub dzierżawy.



2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet bieżących zaległości powstałych w związku z nienależnym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę lub dzierżawcę opłat czynszowych, za świadczenia dodatkowe i innych związanych z najmem lub dzierżawą nieruchomości lub lokalu użytkowego. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Po zaliczeniu kaucji na bieżące opłaty najemca lub dzierżawca jest zobowiązany do jej uzupełnienia.

3. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, poręczeniach, gwarancjach bankowych i ubezpieczeniowych.

§ 19. 1. Stawkę czynszu ustala się w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej lokalu oraz w stosunku do powierzchni wspólnych, bez których nie jest możliwa samodzielność lokalu użytkowego.

2. Oprócz stawki czynszu najemca lub dzierżawca uiszcza należny podatek gruntowy od nieruchomości oraz opłaty za dostawę do nieruchomości lub lokalu użytkowego energii, wody, gazu, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz inne świadczenia wykonywane odpłatnie przez wynajmującego lub wydzierżawiającego.

3. Burmistrz Sokółki może zwolnić z opłat za świadczenia dodatkowe organizacje harcerskie, hospicja, organizacje przeprowadzające akcje charytatywne oraz do 50% organizacje kombatanckie.

4. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 20. 1. Najemca lub dzierżawca może dokonywać nakładów na lokal użytkowy lub nieruchomość wyłącznie za zgodą wynajmującego lub wydzierżawiającego. Zgoda winna być wyrażona na piśmie i obejmować zakres, rodzaj oraz wysokość nakładów.

2. Najemca lub dzierżawca nie ma prawa do zwrotu nakładów użytecznych oraz nakładów poniesionych na remont związany z adaptacją lokalu lub nieruchomości do swoich indywidualnych potrzeb.

3. Poniesione nakłady konieczne na wniosek najemcy lub dzierżawcy zalicza się przez obniżenie o 30% czynszu do czasu pokrycia pełnej wartości kwoty nominalnej tych nakładów. Do rozliczenia przyjmuje się wartość uwzględniającą zastosowanie standardowych rozwiązań w zakresie technologii oraz użytych materiałów.

§ 21. 1. Zgoda wynajmującego lub wydzierżawiającego na podnajem lub poddzierżawę części nieruchomości lub części lokalu użytkowego może być wyrażona na czas określony nie dłuższy niż 6 miesięcy pod warunkiem, że najemca lub dzierżawca nadal będzie prowadził w nim działalność. Najemca lub dzierżawca za podnajmowaną lub poddzierżawianą część nieruchomości lub części lokalu użytkowego płaci czynsz podwyższony o 30%.

2. Podnajmem lub poddzierżawą może być objęte nie więcej niż 50% powierzchni nieruchomości lub lokalu użytkowego.

3. Nie wyraża się zgody na trwały fizyczny podział podnajmowanych lub poddzierżawianych nieruchomości lub lokali użytkowych ani na podnajem lub poddzierżawę nieruchomości lub lokalu użytkowego, które można trwale podzielić.



§ 22. 1. Wynajmujący lub wdzierzawiający może wypowiedzieć umowę najmu lub dzierżawy zawartą na czas określony na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących wypadkach:

- 1) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości, lokalu użytkowego lub budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy;
- 2) czasowego wyłączenia budynku z użytkowania, w którym znajduje się lokal użytkowy i konieczności przeprowadzenia w nim remontu;
- 3) przeznaczenia nieruchomości na potrzeby inwestycyjne Gminy bądź konieczność rozbiórki budynku;
- 4) konieczność zmiany przeznaczenia nieruchomości lub lokalu użytkowego na cele mieszkalne;
- 5) konieczność zabezpieczenia pomieszczeń na potrzeby jednostek organizacyjnych gminy realizujących ustawowe zadania własne, powierzone bądź zlecone;
- 6) użytkowania niezgodnego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 23. Rada Miejska w Sokółce może w drodze uchwały wyrazić zgodę na wynajęcie lub wdzierżawienie nieruchomości lub lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej.

ROZDZIAŁ VI

Inne postanowienia

§ 24. 1. Za nieruchomości oddane w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym gminy, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukowo – badawczą, wychowawczą, sportowo – turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową udziela się bonifikaty od opłat rocznych w wysokości 95% od opłat rocznych ustalonych na podstawie art. 83 ustawy.

2. Komunalne osoby prawne wyposażane są w nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości poprzez ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego na warunkach ustalonych w akcie założycielskim tej osoby prawnej.

3. Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek z udziałem Gminy.

4. Jako wkład niepieniężny do spółek z wyłącznym udziałem Gminy może być wnoszone prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

5. Właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczysti, o których mowa w art. 144 ustawy, uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej poprzez wnoszenie na rzecz Gminy opłat adiacenckich wynoszących 50% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

6. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości powstałej w wyniku jej podziału wynosi 30% różnicy wartości nieruchomości.



ROZDZIAŁ VII

Przepisy końcowe

§ 25. Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą wymagają zgody Rady Miejskiej w Sokółce.

§ 26. Traci moc uchwała Nr XXIII/165/04 z dnia 30 czerwca 2004r. w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2004 r. Nr 102, poz. 1495), uchwała Nr XXXVIII/284/2005 z dnia 27 października 2005 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2005 r. Nr 240, poz. 2665), uchwała Nr XLIV/329/06 z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2006 r. Nr 183, poz. 1710), uchwała Nr X/71/07 z dnia 29 maja 2007 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2007 r. Nr 138, poz. 1258), uchwała Nr XVI/119/07 z dnia 30 października 2007 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2007 r. Nr 247, poz. 2546), uchwała Nr XVII/126/07 z dnia 28 listopada 2007 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2007 r. Nr 273, poz. 3034), .

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sokółki.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady


Jan Zabłudowski