

UCHWAŁA NR LVII/1262/18
RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875 i poz. 2232 oraz z 2018r. poz. 130) oraz art. 13 ust. 1, art. 28 ust.1, art. 34 ust. 6, 6a i 6b, art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121 i poz. 50), art. 2 i art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2015r. poz. 1892 oraz z 2017r. poz. 1529) oraz art. 593 i art. 594 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017r. poz. 459, poz. 933 i poz. 1132 oraz z 2018r. poz. 398) uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy.

2. Lokalem użytkowym, o którym mowa w ust. 1 jest samodzielny lokal, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r. Nr 1892 ze zm.) przeznaczony na cele inne niż mieszkalne.

3. Jeżeli w budynkach wspólnot mieszkaniowych w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaż, o której mowa w ust. 1 dokonuje się z jednoczesnym ustaleniem udziału w tym prawie.

§ 2.

1. Sprzedaż lokali, o których mowa w §1 następuje, z zastrzeżeniem §4, na rzecz najemców tychże lokali po uprzednim złożeniu przez nich wniosku.

2. Uprawnionym do złożenia wniosku o wykup lokalu użytkowego jest jego najemca, który wynajmuje go w sposób nieprzerwany przez okres co najmniej roku.

3. W przypadku, gdy jest więcej niż jeden najemca lokalu użytkowego, to lokal ten zostanie sprzedany do współwłasności pod warunkiem złożenia wniosku przez wszystkich najemców.

§ 3.

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych przysługuje najemcom, którzy użytkują je zgodnie z zawartą umową najmu oraz nie zalegają z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie tych lokali.

2. Pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 nie przyznaje się najemcom lokali użytkowych, którzy wniosek o jego nabycie złożyli w okresie trwania wypowiedzenia umowy najmu.

3. W przypadku przeznaczenia lokalu użytkowego do sprzedaży w drodze przetargu najemca korzysta z pierwszeństwa, jeżeli w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia złoży wniosek o nabycie wynajmowanego lokalu wraz z oświadczeniem, w którym wyrazi zgodę na cenę ustaloną przez Miasto Bydgoszcz.

4. Najemca, który nie wykonał warunku określonego w ust. 3 traci pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1.

§ 4.

1. Lokale użytkowe mogą zostać przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 następuje:

a) gdy w następstwie przeprowadzonego przetargu na najem lokalu użytkowego nie została zawarta umowa najmu.

b) gdy w budynku, w którym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa pozostał ostatni lokal będący własnością Miasta Bydgoszczy.

§ 5. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale użytkowe:

1) znajdujące się w budynkach położonych na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym, przez który należy rozumieć m.in. nieruchomości objęte postępowaniami prowadzonym w trybie art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r.

poz. 121 ze zm.) lub ich współwłaściciele nie posiadają jednakowych mianowników w udziałach w nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali;

- 2) położone w budynkach wytypowanych do zbycia w drodze przetargowej, których częścią składową jest lokal użytkowy;
- 3) nie spełniające przesłanki samodzielności określonej w art. 2 ustawy o własności lokali;
- 4) znajdujące się w budynkach, które zgodnie z zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie są przeznaczone na cele usługowe bądź usługowo-mieszkalne lub zostały przeznaczone do rozbiórki.

§ 6.

1. Zastrzega się przy sprzedaży prawo odkupu lokalu użytkowego w terminie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

2. W przypadku wykonania prawa odkupu nabywca lokalu użytkowego obowiązany jest przenieść z powrotem na Miasto Bydgoszcz własność tego lokalu za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży oraz zwrotem nakładów. Zwrot nakładów, które nie stanowiły nakładów koniecznych, należy się właścicielowi lokalu użytkowego tylko w granicach istniejącego zwiększenia wartości tegoż lokalu.

§ 7.

1. Tracą moc:

- uchwała Nr LIX/1146/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 listopada 2005r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2006r. Nr 14 poz. 171),
- uchwała Nr XXXVII/524/08 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 października 2008r. w sprawie zmiany uchwały ustalającej zasady sprzedaży lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2008r. Nr 154 poz. 2371),
- uchwała Nr LXVIII/1037/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 czerwca 2010r. w sprawie zmiany uchwały ustalającej zasady sprzedaży lokali użytkowych (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2010r. Nr 118 poz. 1522).

2. Uchyła się §2 uchwały Nr XLV/918/17 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 31 maja 2017r. o zmianie uchwały w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz niektórych innych uchwał (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2017r. poz. 2488).

§ 8. Do spraw, w których nie zostały zawarte umowy sprzedaży stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta

Jan Szopiński

Uzasadnienie

1. Przedmiot regulacji:

Wprowadzenie nowych zasad sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy.

2. Omówienie podstawy prawnej:

Zgodnie z treścią *art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017r. poz. 1875 ze zm.)*, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególnie nie stanowią inaczej.

Art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r., poz. 121 ze zm.) stanowi, że nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu a w szczególności m.in. sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z treścią *art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami* sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

Zgodnie z treścią *art. 34 ust. 6, 6a i 6b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami* Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom.

Zgodnie z *art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami* nieruchomość jest zbywana w drodze przetargu lub bezprzetargowej na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 w tym wypadku najemcy lokalu użytkowego.

Zgodnie z *art. 2 z ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r. poz. 1892 ze zm.)* przedmiotem sprzedaży może być samodzielny lokal, w tym wypadku - użytkowy.

Zgodnie z treścią *art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali* w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z jego własnością. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Art. 3a ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali określa zasadę zbywania ułamkowych części gruntu przynależnych do samodzielnego lokalu i określa, że sprzedaż takiego lokalu odbywa się z przynależnym udziałem w gruncie, do którego tytuł prawny określają wcześniej dokonane wyodrębnienia. Jeśli przykładowo rozpoczęto sprzedaż lokali z przynależnym udziałem w gruncie, na którym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego to w przypadku kolejnych sprzedaży udział w gruncie ustanawia się do tego samego prawa.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi):

Nie dotyczy

4. Uzasadnienie merytoryczne:

Podjęcie przedmiotowej uchwały uzasadnia konieczność dostosowania przepisów prawa miejscowego regulującego zagadnienia związane ze sprzedażą lokali użytkowych do aktualnego stanu prawnego.

5. Ocenienie skutków regulacji.

Nie powoduje wydatkowania środków finansowych z budżetu Miasta.