

ZARZĄDZENIE Nr 98/2020
PREZYDENTA MIASTA BYDGOSZCZY
z dnia 30 stycznia 2020 r.

**w sprawie ustalenia trybu postępowania przy realizacji wniosków o wykup lokali użytkowych
stanowiących własność Miasta Bydgoszczy**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) zarządza się, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§1. Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) Lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2019r. Nr 737 ze zm.) przeznaczony na cele inne niż mieszkalne, za wyjątkiem wolnostojącego garażu murowanego, dla którego wydzielono odrębną działkę do jego obsługi, z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 2) ADM – należy przez to rozumieć Administrację Domów Miejskich Spółkę z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy;
- 3) Wydziale – należy przez to rozumieć Wydział Mienia i Geodezji Urzędu Miasta Bydgoszczy;
- 4) Wnioskodawcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu użytkowego stanowiącego własność Miasta Bydgoszczy, posiadającego zawartą umowę najmu tego lokalu, obowiązującą w dacie złożenia wniosku o jego nabycie;
- 5) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 65);
- 6) Operacie szacunkowym – należy przez to rozumieć sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego opinię, o której mowa w art. 156 ustawy;
- 7) Świadectwie charakterystyki energetycznej – należy przez to rozumieć dokument sporządzony w trybie przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2018r. poz. 1984 ze zm.);
- 8) Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli;
- 9) Rejestrze zabytków – należy przez to rozumieć rejestr, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018r. poz. 2067 ze zm.);
- 10) Osobie bliskiej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 4 pkt 13 ustawy.

Rozdział II

Wyznaczenie stref lokali użytkowych na terenie Miasta Bydgoszczy

§2. Wyznacza się w Mieście Bydgoszczy następujące strefy sprzedaży lokali użytkowych:

- 1) Strefa I – obejmuje obszar - przedstawiony na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia - wyznaczony ulicami: Zbożowy Rynek, Bernardyńska, Jagiellońska (na odcinku od Ronda Jagiellonów do ul. Michała Kleofasa Ogińskiego), Michała Kleofasa Ogińskiego, Jana Karola Chodkiewicza, Chocimską, Pomorską (na odcinku od ul. Chocimskiej do Pl. Tadeusza Kościuszki),

Pl. Tadeusza Kościuszki, Bocianowo, gen. Józefa Sowińskiego (na odcinku od ul. Bocianowo do ul. Zygmunta Augusta), Zygmunta Augusta (na odcinku od ul. gen. Józefa Sowińskiego do ul. Dworcowej), Dworcową (na odcinku od ul. Zygmunta Augusta do ul. Królowej Jadwigi), Królowej Jadwigi, Marszałka Focha (od ul. Królowej Jadwigi do Ronda Grunwaldzkiego), Rondo Grunwaldzkie, Kruszwicką, Pl. Poznański, Grudziądzką, Wały Jagiellońskie oraz ulice: Władysława Broniewskiego, 11 Listopada, Marii Skłodowskiej - Curie, Józefa Sułkowskiego, Grunwaldzką (na odcinku od Ronda Grunwaldzkiego do ul. Chelmińskiej), Al. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego;

2) Strefa II – obejmuje pozostałą znajdującą się poza strefą I część Miasta Bydgoszczy.

Rozdział III

Weryfikacja, rozpatrywanie i realizacja wniosków o sprzedaż lokali użytkowych

§3.1. Wniosek o sprzedaż lokalu użytkowego najemca składa we właściwym dla jego położenia Rejonie Obsługi Mieszkańców ADM.

2. W przypadku złożenia przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu użytkowego położonego na nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Miasta Bydgoszczy i nie oddanej w użytkowanie wieczyste lub współużytkowanie wieczyste zapisu §4 pkt. 3 nie stosuje się.

§4. ADM dokonuje weryfikacji złożonego wniosku pod kątem:

1) ustalenia, czy najemca użytkuje lokal zgodnie z aktualną i nie będącą przedmiotem wypowiedzenia umową najmu oraz czy nie występują zaległości finansowe w czynszu oraz innych opłatach wynikających z używania tego lokalu,

2) analizy stanu prawnego nieruchomości m.in. pod kątem potwierdzenia istnienia jednakowych mianowników w udziałach w nieruchomości wspólnej oraz wykluczenia prowadzenia w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej postępowania o charakterze geodezyjno – prawnym,

3) ustalenia czy lokal użytkowy znajduje się w budynku, w którym trwa proces sprzedaży lokali lub wyrażono zgodę na jego rozpoczęcie,

4) uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali, o którym mowa w art. 2 ustawy o własności lokali.

§5.1. W sytuacji, o której mowa w §3 ust. 2 ADM informuje Prezydenta Miasta o złożonym wniosku celem uzyskania zgody na rozpoczęcie procesu wyodrębniania lokali na danej nieruchomości.

2. Uzyskanie zgody, o której mowa w ust. 1 upoważnia ADM do podjęcia czynności zmierzających do przygotowania nieruchomości do procesu wyodrębniania lokali w tym do sporządzenia inwentaryzacji w celu właściwego ustalenia udziałów w części wspólnej.

3. Jeżeli w toku realizacji czynności, o których mowa w ust. 2 pojawiają się wątpliwości dot. stanu prawnego przygotowywanej nieruchomości to ADM niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie Wydział, który podejmie czynności zmierzające do ich wyjaśnienia.

4. Prowadzenie przez Wydział czynności, o których mowa w ust. 3 wstrzymuje działania ADM, o których mowa w ust. 2 za wyjątkiem czynności związanych ze sporządzeniem inwentaryzacji.

5. Podjęcie przez ADM dalszych czynności, o których mowa w ust. 2 następuje po wyjaśnieniu przez Wydział wątpliwości, o których mowa w ust. 3.

§6.1. W przypadku pozytywnego wyniku weryfikacji, o której mowa w §4 oraz po zakończeniu czynności, o których mowa w §5 wnioski dotyczące sprzedaży lokali użytkowych położonych w strefie I pozostają w siedzibie ADM i są przez nią dalej procedowane, natomiast wnioski dotyczące sprzedaży lokali użytkowych położonych w strefie II wraz z całym dotychczas zgromadzonym w

sprawie materiałem, uzupełnionym o aktualną i nie będącą przedmiotem wypowiedzenia umowę najmu będą przekazywane przez ADM do dalszego procedowania przez Wydział.

2. W przypadku stwierdzenia braków w przekazanym przez ADM materiale, całość zostanie zwrócona przez Wydział celem uzupełnienia.

§7.1. W toku dalszego procedowania wniosków podmioty, o których mowa w §6 są zobowiązane do zlecenia operatów szacunkowych wraz ze świadectwami charakterystyki energetycznej.

2. W przypadku budynków, dla których nie została sporządzona inwentaryzacja, na potrzeby prowadzonego postępowania, dokumentację, o której mowa w ust. 1 uzupełnia się o kartę inwentaryzacyjną dla sprzedawanego lokalu użytkowego.

§8.1. Realizacja wniosku o sprzedaż lokalu użytkowego uwarunkowana jest uzyskaniem z Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy opinii urbanistycznej, która w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzi przeznaczenie nieruchomości, na której położony jest sprzedawany lokal użytkowy na cele usługowe bądź usługowo - mieszkalne.

2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenie okoliczności, o której mowa w ust. 1 wymagać będzie uzyskania opinii Miejskiej Pracowni Urbanistycznej wydanej w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy.

3. W uzasadnionym przypadku, w celu zapewnienia prawidłowej realizacji wniosku dopuszcza się uzyskanie opinii innych, właściwych merytorycznie służb, organów administracji lub jednostek organizacyjnych Miasta Bydgoszczy.

§9. Odmawia się realizacji wniosku dotyczącego sprzedaży lokalu użytkowego, w sytuacji gdy:

- 1) użytkowany jest przez wnioskodawcę niezgodnie z zawartą umową najmu,
- 2) wnioskodawca zalega z czynszem oraz innymi opłatami wynikającymi z używania tego lokalu,
- 3) znajduje się w budynku nie przeznaczonym docelowo na cele usługowe bądź usługowo – mieszkalne,
- 4) prowadzone jest postępowanie o charakterze geodezyjno – prawnym dotyczące nabycia lub przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności bądź z roszczenia wniesionego w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami – do czasu zakończenia tych postępowań.

Rozdział IV

Ustalenie ceny i zawarcie umowy sprzedaży

§10.1. Cena sprzedaży lokalu użytkowego wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej położonego w strefie I ustalona zostaje w wysokości 130% wartości określonej w operacie szacunkowym.

2. Zapisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy ustalona cena jest niższa niż 240-krotność miesięcznego czynszu netto za ten lokal.

3. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 2 cenę ustala się w wysokości 240-krotność miesięcznego czynszu netto za ten lokal.

§11.1. W przypadku lokali użytkowych położonych w strefie II minimalna cena sprzedaży lokalu użytkowego wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej ustalona zostaje w wysokości nie niższej niż 180-krotność miesięcznego czynszu netto za ten lokal.

2. Zapisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy ustalona cena jest niższa niż wartość określona w operacie szacunkowym.

3. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 2 cenę ustala się w wysokości nie niższej niż wartość określona w operacie szacunkowym.

§12. W przypadku lokali użytkowych położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków zapisy §10 i §11 stosuje się odpowiednio.

§13. Na poczet cen ustalonych w sposób określony w §10 i §11 nie zalicza się poniesionych przez najemcę nakładów na jego adaptację lub remont.

§14. Przy oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste stawka procentowa pierwszej opłaty wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej.

§15.1. Ustalenie ceny sprzedaży lokalu użytkowego w trybie określonym w §10 lub §11 uprawnia podmioty, o których mowa w §6 do przygotowania projektu zarządzenia Prezydenta Miasta Bydgoszczy dotyczącego wyrażenia zgody na jego sprzedaż.

2. Załącznikiem do projektu, o którym mowa w ust. 1 będzie projekt wykazu sporządzonego w trybie art. 35 ust. 1 ustawy.

§16.1. Po podpisaniu projektów wymienionych w §15 oraz upływie terminów, o których mowa w art. 34 ust. 1 i 35 ust. 1 ustawy ustala się w porozumieniu z nabywcą lokalu użytkowego miejsce i termin zawarcia umowy sprzedaży.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 jest wcześniejsze, jednorazowe wpłacenie na konto Miasta Bydgoszczy przez nabywcę ceny za sprzedawany lokal użytkowy.

3. Termin zapłaty ceny winien być ustalony tak, aby pełnomocnik Prezydenta Miasta Bydgoszczy stawający w jego imieniu do umowy sprzedaży mógł potwierdzić wypełnienie warunku, o którym mowa w ust. 2.

§17. Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego stanowiącego umowę sprzedaży i wpisu do księgi wieczystej ponosi nabywca lokalu użytkowego.

Rozdział V

Zabezpieczenie wysokości bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali użytkowych znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków

§18.1. Bonifikata od ceny sprzedaży lokalu użytkowego znajdującego się w budynku wpisanym do rejestru zabytków, udzielona w trybie art. 68 ust. 3 i 3a ustawy podlega zabezpieczeniu poprzez złożenie Miastu Bydgoszczy przez nabywcę lokalu użytkowego przed notariuszem w dniu zawarcia umowy sprzedaży oświadczenia o poddaniu się przez niego egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2019 poz. 1460 ze zm.).

2. Wysokość zobowiązania zapłaty sumy pieniężnej stanowiącej powiększoną o 10% kwotę udzielonej bonifikaty, o której mowa w ust. 1 powstaje w sytuacji, gdy ziszczą się w terminie 10 lat od dnia nabycia lokalu użytkowego przesłanki, o których mowa w art. 68 ust. 2 ustawy uzasadniające wystosowanie żądania zwrotu tej bonifikaty.

3. Miasto Bydgoszcz uprawnione będzie do wystąpienia o nadanie aktowi notarialnemu stanowiącemu umowę sprzedaży lokalu użytkowego – zawierającego oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 – klauzuli wykonalności, po bezskutecznym upływie terminu płatności wyznaczonego w wezwaniu o zwrot bonifikaty.

4. Wystąpienie, o którym mowa w ust. 3 zostanie wystosowane listem poleconym za dowodem doręczenia, który zostanie wysłany na adres wskazany przez nabywcę lokalu użytkowego w akcie notarialnym.

§19. Koszty związane ze złożeniem przed notariuszem oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o której mowa w §18 obciążają nabywcę lokalu użytkowego.

Rozdział VI
Przepisy końcowe

§20. Do spraw wszczętych i nie zakończonych zawarciem umowy sprzedaży stosuje się przepisy niniejszego zarządzenia.

§21. Niniejszego zarządzenia nie stosuje się do tych lokali użytkowych, które są przedmiotem najmu za czynsz niższy niż stawka bazowa czynszu liczona przy wynajmie lokali mieszkalnych.

§22. Wykonanie zarządzenia powierza się:

- Prezesowi Administracji Domów Miejskich Spółki z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy w przypadku lokali użytkowych położonych w strefie I;
- Dyrektorowi Wydziału Mienia i Geodezji Urzędu Miasta Bydgoszczy w przypadku lokali użytkowych położonych w strefie II.

§23. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

§24. Uchyła się zarządzenie Nr 228/2018 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 23 kwietnia 2018r. w sprawie ustalenia trybu postępowania przy realizacji wniosków o wykup lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy wraz ze zmieniającym je zarządzeniem Nr 192/2019 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 4 marca 2019r. w sprawie zmiany zarządzenia Prezydenta Miasta Bydgoszczy w sprawie ustalenia trybu postępowania przy realizacji wniosków o wykup lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy.

30.01.2020
TEPCA DYREKTORA WYDZIAŁU
Beata Cybuliska-Kulawik
DYREKTOR WYDZIAŁU
Andrzej Bereda (9)

PREZYDENT MIASTA
Rafał Bruski

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Bydgoszcz, dnia 30.01.2020

Maria Ortlik
Radca Prawny
nr. 608

Uzasadnienie

Zarządzenie reguluje kwestie związane z trybem postępowania przy weryfikacji i realizacji wniosków najemców ubiegających się o wykup wynajmowanych lokali użytkowych sprzedawanych w trybie uchwały Nr LVII/1262/18 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 marca 2018r. w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2018r, poz. 2010).

Ujęte w treści zarządzenia zagadnienia leżą w kompetencjach organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego i skupiają się w obszarach dotyczących gospodarowania mieniem komunalnym, który w tym przypadku dotyczy miejskiego zasobu lokali użytkowych.

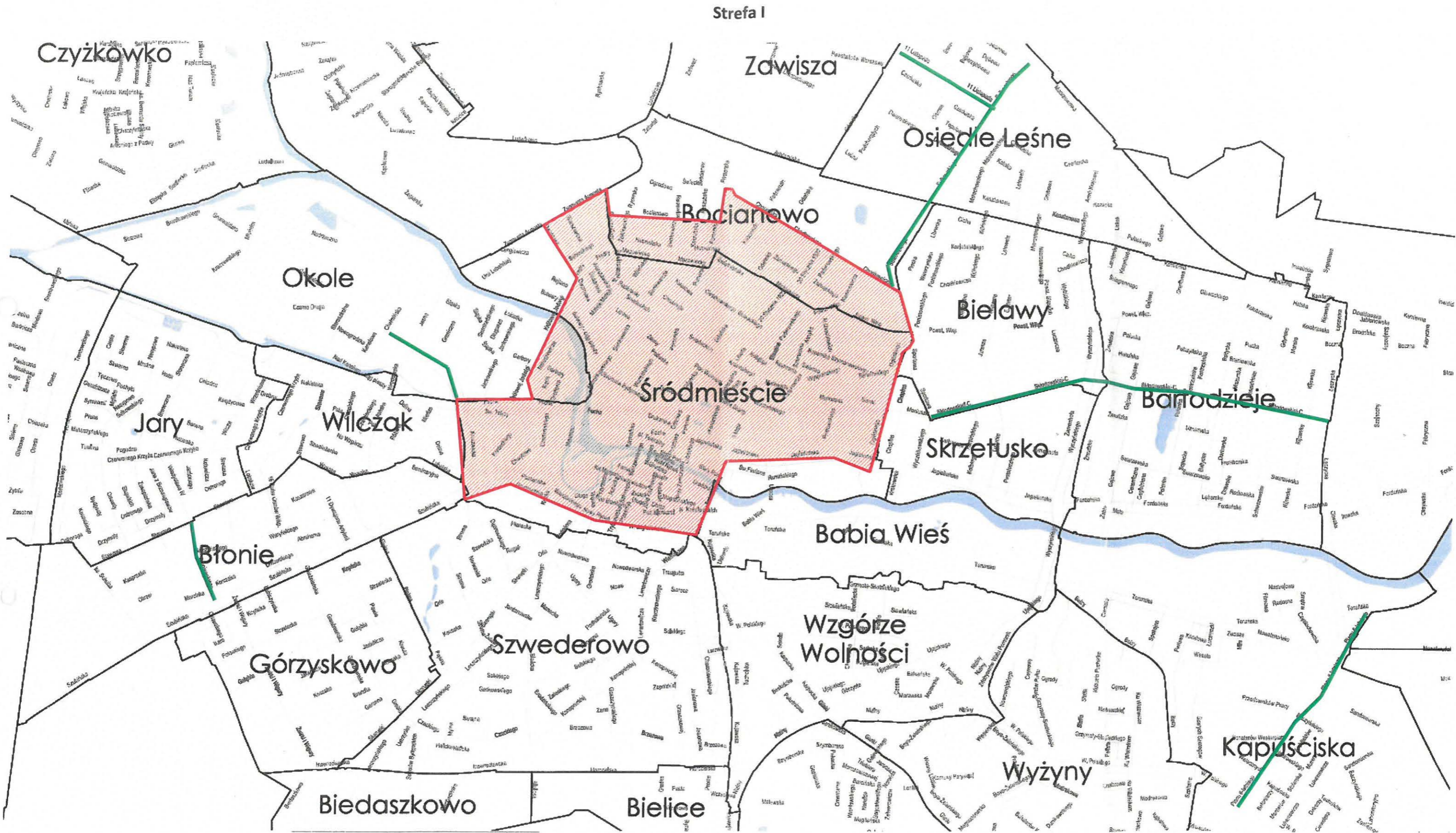
W oparciu o powyższe wprowadzono podział lokali użytkowych na strefy. Położenie lokalu użytkowego w danej strefie determinować będzie wysokość ceny jaką zainteresowany jego nabyciem najemca będzie musiał uiścić na rzecz Miasta Bydgoszczy.



Zarządzenie zawiera także kryteria jakie muszą zostać spełnione, aby lokal użytkowy mógł zostać przeznaczony do sprzedaży na rzecz jego najemcy.

Po wprowadzeniu przedmiotowego zarządzenia oczekuje się zwiększenia sprzedaży lokali użytkowych należących do Miasta Bydgoszczy i zasilenia budżetu pozyskanymi z tego tytułu środkami finansowymi.


DYREKTOR WYDZIAŁU
Andrzej Bereda (9)


30.01.2020



 - obszar Strefy I
 - ulice zaliczone do Strefy I