

mem. Budżetu
mem. Prawa
18.05.2023

Numer rejestru spraw kierowanych
na sesję Rady Miasta 1084/23

Projekt

z dnia 11 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia 2023 r.

w sprawie sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemców tych lokali

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344), § 3 pkt 1 załącznika do Uchwały Nr XXIX/575/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 21 grudnia 2016r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 3 lutego 2022r. poz. 847) - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. Przeznaczyć do sprzedaży lokale użytkowe, w stosunku do których nie toczy się postępowanie administracyjne lub sądowe, będące własnością Gminy Miasto Oświęcim - wymienione w wykazie stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 6.

§ 2. 1. Przyznać najemcom lokali użytkowych określonych w § 1 niniejszej uchwały pierwszeństwo w nabyciu najmowanych lokali w trybie bezprzetargowym, jeżeli stosunek najmu został nawiązany z nimi przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na czas nieoznaczony i trwa nadal, a najemcy prowadzą działalność gospodarczą zgodnie z zawartą umową najmu.

2. Najemcą w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba fizyczna, osoba prawna, wspólnicy spółki cywilnej, a także niemająca osobowości prawnej spółka prawa handlowego, którą łączy z Miastem Oświęcim (jednostką organizacyjną Miasta Oświęcim) umowa najmu lokalu użytkowego zawarta na czas nieoznaczony.

3. Najemcy mogą skorzystać z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu użytkowego, jeżeli złożą wniosek o wykup najmowanego lokalu w terminie do 31 grudnia 2023 roku.

4. Najemcy zainteresowani zakupem lokalu użytkowego nie mogą posiadać na dzień zawarcia umowy sprzedaży zaległości finansowych z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec Miasta Oświęcim oraz nie mogą pozostawać w opóźnieniu z zapłatą czynszu i innych opłat wynikających z umowy najmu.

5. Najemcy zobowiązani są przystąpić do zawarcia umowy notarialnej kupna-sprzedaży lokalu użytkowego w terminie 3 miesięcy od podpisania protokołu uzgodnień w sprawie sprzedaży lokalu użytkowego, nie później niż w okresie ważności operatu szacunkowego lokalu.

§ 3. Najemcom lokali użytkowych nie przysługuje w stosunku do Miasta Oświęcim roszczenie o wykup najmowanych lokali użytkowych.

§ 4. 1. Po złożeniu przez najemcę wniosku, o którym mowa w § 2 ust. 3, cena sprzedaży lokalu użytkowego zostanie ustalona w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego sporządzoną w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Przy wycenie lokalu przez rzeczoznawcę, nie odlicza się od ceny lokalu nakładów poniesionych przez najemcę.

2. Najemca korzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na cenę ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Koszty przygotowania lokalu do sprzedaży, w szczególności: wyceny lokalu, sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej, koszty zawarcia umowy notarialnej, ponosi w całości nabywca.

4. Cena sprzedaży lokalu użytkowego podlega zapłacie najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej kupna-sprzedaży. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek bankowy Urzędu Miasta Oświęcim.

5. Sprzedaż lokalu użytkowego następuje wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu.

§ 5. Lokale, których najemcy:

- 1) nie spełniają warunków określonych w § 2,
- 2) nie złożył wniosku o wykup najmowanego lokalu,
- 3) nie przystąpił do zawarcia umowy notarialnej w ustalonym terminie, o którym mowa w § 2 pkt 5,
- będą wynajmowane na dotychczasowych zasadach.

§ 6. 1. Sprzedaży nie podlegają lokale użytkowe, które są:

- 1) położone w budynkach, w których przewidziana jest zmiana funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta,
- 2) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) położone w budynkach bez uregulowanego stanu prawnego,
- 4) położone w budynkach, w których nie istnieje wspólnota mieszkaniowa,
- 5) wynajmowane partiom politycznym, biuram poselskim i senatorskim; stowarzyszeniom, organizacjom pożytku publicznego, fundacjom, związane z działalnością non profit; związkom zawodowym, państwowym jednostkom organizacyjnym, jednostkom organizacyjnym Gminy Miasto Oświęcim,
- 6) nie wyodrębnione, a ich wyodrębnienie w trybie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, nie jest możliwe.

2. Sprzedaży nie podlegają lokale użytkowe w budynkach wymienionych w załączniku do niniejszej uchwały, w sytuacji wystąpienia przeszkód prawnych uniemożliwiających ich zbycie.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 8. Traci moc uchwała Nr VIII/151/19 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 maja 2019 roku w sprawie sprzedaży lokali użytkowych znajdujących się w budynku wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców tych lokali.

§ 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

- Opracował:

Naczelnik
Wydziału Mienia Komunalnego
- 11.05.2023
mgr Joanna Grunwald

- (data, pieczęć i podpis Naczelnika Wydziału (m.j.o.))

- Sprawdził pod względem prawnym:

Radca Prawny
- 11.05.2023
Marcin Janda

- (data, pieczęć i podpis Radcy Prawnego)

Zatwierdzam
(data, pieczęć i podpis Prezydenta)

Przekazano do Rady Miasta w dniu 18.05.23
Poz. centralnego rejestru projektów uchwał
Rady Miasta 727/23
J. Krawiec
(podpis pracownika Wydz. OR)

Wnioskuję o przyjęcie przedmiotowego
projektu uchwały w porządku obrad
sesji RM w dniu 31.05.23

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Oświęcim

z dnia.....2023 r.

Wykaz budynków, w których znajdują się lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Miasto Oświęcim przeznaczone do sprzedaży:

- 1) ul. gen. Józefa Bema 11
- 2) ul. gen. Józefa Bema 21-27
- 3) ul. gen. Józefa Bema 31-37
- 4) ul. Karola Olszewskiego 2-10
- 5) ul. Karola Olszewskiego 18-26
- 6) ul. Karola Olszewskiego 30-38
- 7) ul. Karola Olszewskiego 43-47
- 8) ul. Karola Olszewskiego 49-57
- 9) ul. Marii Skłodowskiej-Curie 7-8
- 10) ul. Jana III Sobieskiego 1-7
- 11) ul. Jana III Sobieskiego 2-8
- 12) ul. Zygmunta Wróblewskiego 8
- 13) ul. Zygmunta Wróblewskiego 16-26
- 14) ul. Zygmunta Wróblewskiego 28-36
- 15) ul. Stanisława Wyspiańskiego 7-11
- 16) ul. Stanisława Wyspiańskiego 19-23
- 17) ul. Jana Wiktora Zawidzkiego 2
- 18) ul. Jana Wiktora Zawidzkiego 12
- 19) ul. Jana Wiktora Zawidzkiego 18

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miasta Oświęcim w sprawie sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemców tych lokali.

W myśl art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.) do właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawie zasad m.in. zbywania nieruchomości gminnych, a w § 3 pkt 1 załącznika do uchwały Rady Miasta Oświęcim Nr XXXIX/575/16 z dnia 21 grudnia 2016r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 3 lutego 2022r. poz. 847) zastrzeżono, że zgody Rady Miasta wyrażonej odrębną uchwałą wymaga zbywanie nieruchomości stanowiących własność Miasta Oświęcim, w tym sprzedaż lokali użytkowych.

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344) nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności sprzedaży. Zgodnie z art. 34 ust. 6 ww ustawy o gospodarce nieruchomościami - rada miasta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, może przyznać w drodze uchwały pierwszeństwo w nabyciu lokali ich najemcom.

W związku z zainteresowaniem najemców wykupem najmowanych przez siebie lokali użytkowych w Oświęcimiu został przygotowany niniejszy projekt uchwały.

W załączniku do niniejszego projektu uchwały znajduje się wykaz budynków, w których znajdują się lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Miasto Oświęcim przeznaczone do sprzedaży. Przedmiotem sprzedaży mogą być lokale użytkowe, w stosunku do których stosunek najmu został nawiązany przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na czas nieoznaczony i trwa nadal, a najemca prowadzi działalność gospodarczą zgodnie z zawartą umową najmu. Najemcy zainteresowani zakupem wynajmowanego lokalu winni złożyć stosowny wniosek do 31 grudnia 2023 roku. Przedmiotem sprzedaży nie mogą być lokale użytkowe w budynkach wymienionych w wykazie do uchwały, których wyodrębnienie w trybie przepisów ustawy o własności lokali nie jest możliwe lub występują inne przeszkody prawne uniemożliwiające ich zbycie. Najemcom lokali użytkowych nie przysługuje w stosunku do Gminy Miasto Oświęcim roszczenie o wykup najmowanych lokali użytkowych. Cena sprzedaży zostanie ustalona w oparciu o indywidualną wycenę rzeczoznawcy majątkowego sporządzoną w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Opracował: **Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego**

11.05.2023 
mgr Joanna Grunwald

(data, pieczęć i podpis Naczelnika Wydziału (m.j.o.))