

**UCHWAŁA NR XXXII/283/2013
RADY MIEJSKIEJ W WIĘCBORKU**

z dnia 27 czerwca 2013 r.

**w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Więcbork
oraz wysokości stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 litera „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594) art. 13 ust. 1 , art. 34 ust. 1 i 6, art. 67, art. 68 i art. 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.¹⁾)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługuje ich najemcom legitymującym się umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony i spełniającym warunki wymienione w §3.

2. Sprzedaż lokalu odbywa się wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu na której zlokalizowany jest budynek mieszczący lokal.

3. W przypadku sprzedaży lokalu w budynku, znajdującym się na nieruchomości gruntowej, której granice biegną po obrysie budynku, a do wejścia w życie niniejszej uchwały nie został sprzedany żaden lokal, sprzedaż lokalu następuje z jednoczesnym nabyciem odpowiednich udziałów w przyległej nieruchomości, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

§ 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje na rzecz najemców tych lokali, po uprzednim złożeniu wniosku.

§ 3. Lokal mieszkalny może zostać sprzedany osobom które:

- 1) są najemcami co najmniej 3 lata;
- 2) nie został im wypowiedziany najem z przyczyn ustawowych;
- 3) przez cały okres trwania umowy najmu zamieszkiwały nieprzerwalnie w wynajmowanym lokalu;
- 4) nie zalegają z opłatami z tytułu najmu,

§ 4. Utrata przez najemcę tytułu najmu i jego ponowne nawiązanie powoduje, że bieg terminu, o którym mowa w §3 pkt 1 liczony będzie od dnia, w którym najem został ponownie nawiązany.

§ 5. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne jeśli:

- 1) stan prawny nieruchomości wymaga uregulowania prawnego;
- 2) lokale są położone w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej;
- 3) lokale w budynkach komunalnych, które po dniu 01.01.2006r. zostały nabyte odpłatnie przez Gminę Więcbork lub poddane ze środków Gminy Więcbork kompleksowej modernizacji lub remontowi kapitalnemu, wskutek czego podniesiona została wartość techniczna i użytkowa budynku.

§ 6. Wyklucza się możliwość sprzedaży mieszkań zwolnionych.

§ 7. Lokal mieszkalny zostaje przeznaczony do sprzedaży na podstawie zarządzenia Burmistrza Więcborka.

§ 8. Cenę lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży ustala się na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

§ 9. Ustala się następujące wysokości stawek procentowych bonifikaty:

- 1) Przy sprzedaży mieszkań za gotówkę udziela się bonifikaty w wysokości 64% wartości nieruchomości. Bonifikaty w wysokości 64% udziela się również co do udziału w nieruchomości gruntowej lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości związanej z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.
- 2) Przy sprzedaży mieszkań na raty udziela się bonifikaty w wysokości 40% wartości nieruchomości. Bonifikaty w wysokości 40% udziela się również co do udziału w nieruchomości gruntowej lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości związanej z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.
- 3) W przypadku jednoczesnej sprzedaży (jednoczesne złożenie wniosku o wykup lokali oraz zawarcie aktu notarialnego w tym samym dniu) wszystkich lokali w danym budynku, również ostatniego lokalu w budynku, wskutek czego nie pozostanie w nim żaden lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Więcbork bonifikata zwiększa się o 10%.
- 4) W przypadku sprzedaży lokali w budynkach wybudowanych przed 1939 r. bonifikatę zwiększa się o 16 %.

§ 10. Bonifikata, o której mowa w §9 obejmuje również współmałżonków najemców nabywających z nimi lokal mieszkalny do wspólności ustawowej.

§ 11. Warunki zwrotu bonifikaty określają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

§ 12. 1. Na poczet ceny nabycia mieszkań komunalnych należy zaliczyć nakłady konieczne poniesione przez najemców oraz nakłady użyteczne, o ile nabywca poczynił je za zgodą wynajmującego i nie zostały one rozliczone w inny sposób ustalony z wynajmującym. Wartość nakładów ustala rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym.

2. Obowiązek udokumentowania nakładów spoczywa na nabywcy lokalu.

§ 13. Na poczet ceny nabycia mieszkań komunalnych należy zaliczyć zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową wpłaconą przez najemcę bądź jego poprzednika prawnego jeśli dysponuje on dowodem wpłaty.

§ 14. 1. Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty, jednak nie dłużej niż 10 lat.

2. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, a następne równe raty wraz z oprocentowaniem płatne do dnia 15 stycznia każdego roku przez 9 kolejnych lat.

3. Rozłożona na raty niespłacona część podlega oprocentowaniu w wysokości 1% w stosunku rocznym od niespłaconej należności.

4. Wierzytelność gminy z tytułu nie spłaconej ceny sprzedanego lokalu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 15. Wniosek o nabycie lokalu złożony do Burmistrza Więcborka wymaga uprzedniego potwierdzenia przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Więcborku faktu spełnienia przez najemcę warunków wykupu lokalu o których mowa w §3. Ponadto Zakład Gospodarki Komunalnej określa, które z poniesionych nakładów poniesionych przez najemcę zaliczone zostaną na poczet ceny nabycia lokalu.

§ 16. Cena lokalu mieszkalnego, należność za wykup lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu oraz inne ustalone w ramach negocjacji z nabywcą koszty podlegają zapłacie nie później niż do dnia zawarcia aktu notarialnego.

§ 17. Nabywca pokrywa koszty zawarcia umowy notarialnej i opłaty sądowej.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Więcborka.

§ 19. Traci moc Uchwała Nr XXIII/211/2004 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 30 września 2004 r. w sprawie określania zasad sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom oraz sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domów mieszczących te lokale oraz Uchwała Nr XVII/125/08 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 31 stycznia 2008w sprawie zmiany uchwały Nr XXIII/211/2004 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 30 września 2004 r. w sprawie określania zasad sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom oraz sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domów mieszczących te lokale.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Więcborku

Józef Kujawiak

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała ma na celu uregulowanie problemów wynikłych w trakcie sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również zwiększenie zainteresowania wykupem mieszkań w celu: wyzbycia się mienia komunalnego obciążającego budżet gminy, uzyskania dochodów ze sprzedaży mienia, przeniesienia wraz ze sprzedażą lokalu – kosztów częściowego utrzymania mienia na właścicieli nieruchomości lokalowych. Konieczne jest zapewnienie lokali pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Dlatego wyodrębniono budynki, w których lokale mieszkalne nie będą sprzedawane i będą zabezpieczały wraz z pozostałym publicznym zasobem mieszkaniowym potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej. Określono także zasady na jakich w pozostałych budynkach mogą zostać sprzedane lokale mieszkalne, z uwzględnieniem potrzeb w zakresie lokali socjalnych.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323 oraz z 2011r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337, z 2012r. poz. 908, poz. 951, 1256, 1429, 1529.