

Projekt

z dnia 14 czerwca 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIĘCBORKU**

z dnia 14 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;

§ 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 rzeczoznawca majątkowy 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 10 %.

§ 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 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. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rada Miejska może wyrazić zgodę na udzielenie bonifikaty: najemcy lokalu mieszkalnego -od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, (bonifikata obejmuje wtedy w jednakowej wysokości wszystkie składniki ceny, w tym także udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu), właścicielom lokali mieszkalnych będącym współwłaścicielami albo współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych związanych z własnością lokali, od ceny sprzedaży oraz od pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej części nieruchomości gruntowej albo jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, jeżeli przy wyodrębnieniu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej.

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.