

Projekt

z dnia 17 października 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIĘCBORKU**

z dnia 26 października 2022 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 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1899)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz warunki udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży lokali stanowiących własność gminy Więcbork.

2. Sprzedaż lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy winna się odbywać w sposób niezakłócający prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Więcborka;
- 2) cenie – należy przez to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w art. 67 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustaloną zgodnie z przepisami tej ustawy;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć gminę Więcbork;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali;
- 5) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, z którą najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
- 6) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem;
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. Ustala się następujące zasady sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) w drodze przetargu – w odniesieniu do lokali, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym;
- 2) w drodze bezprzetargowej – w odniesieniu do lokali sprzedawanych na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

§ 4. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży w formie zarządzenia podejmuje burmistrz, kierując się ważnymi interesami gminy.

§ 5. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne jeśli stan prawny nieruchomości wymaga uregulowania prawnego.

§ 6. Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje łącznie ze sprzedażą pomieszczeń przynależnych do lokalu, części wspólnych budynku oraz ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku i z lokalu.

§ 7. 1. Z chwilą przeznaczenia lokalu do sprzedaży, osoby uprawnione do pierwszeństwa w nabyciu lokalu zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w jego nabyciu.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą wniosek o nabycie w terminie o którym mowa w zawiadomieniu oraz pisemne oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

§ 8. Cenę sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej i w trybie przetargu ustala się zgodnie z art. 67 oraz art. 68 ustawy.

§ 9. Przy sprzedaży nieruchomości jako lokal mieszkalny, w formie bezprzetargowej, burmistrz może udzielić bonifikaty od ceny - według zasad określonych w ustawie oraz w niniejszej uchwale.

§ 10. 1. Warunki udzielania bonifikat od ceny mają zastosowanie przy sprzedaży lokali mieszkalnych wynajmowanych przez najemcę przez okres dłuższy niż 36 miesięcy.

2. Do okresu najmu uwzględnianego przy obliczeniu bonifikaty zalicza się okres zajmowania lokalu, o którego nabycie ubiega się najemca, licząc od dnia zawarcia umowy najmu do dnia złożenia wniosku o nabycie lokalu. Do okresu tego zalicza się również:

- 1) okres najmu poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie lokalu mieszkalnego wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 2) okres najmu innego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli na wniosek właściciela zasobu bądź też na wniosek najemcy, w zamian za ten lokal uzyskany został tytuł do zajmowania lokalu będącego przedmiotem sprzedaży na rzecz najemcy, gdy:
 - a) uprzednio zajmowany lokal został opróżniony w związku z koniecznością wykonania decyzji administracyjnej organu nadzoru budowlanego,
 - b) zamiana była konieczna ze względu na potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych gminy i celów publicznych oraz potrzeby rozwojowe gminy,
 - c) zamiana dotyczyła likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - d) zamiana była podyktowana uzasadnioną zmianą powierzchni użytkowej lokalu, dopuszczoną przepisami odrębnymi.

3. W przypadku utraty przez najemcę tytułu prawnego do lokalu, termin wskazany w § 10 ust.1 liczy się od nowa od dnia jego przywrócenia i zawarcia kolejnej umowy najmu tego lokalu.

4. Uzyskanie bonifikaty w przypadku przywrócenia prawa najmu do lokalu mieszkalnego, rozwiązanego uprzednio z powodu zaległości czynszowych, możliwe jest pod warunkiem spłaty całego zadłużenia wraz z odsetkami.

5. Bonifikaty od ceny nie przysługują jeśli:

- 1) lokal jest położony w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej;
- 2) lokal jest położony w budynkach komunalnych, które zostały poddane ze środków gminy kompleksowej modernizacji lub remontowi kapitalnemu, wskutek czego podniesiona została wartość techniczna i użytkowa budynku w okresie 10 lat od zakończenia prac na budynku.
- 3) komisja składająca się z przedstawiciela zarządcy budynku, przedstawiciela gminy i osoby posiadającej kwalifikacje do przeprowadzania przeglądów budowlanych budynków po upływie terminu wskazanego w pkt. 2 przez kolejne 5 lat stwierdzi wyróżniający się dobry stan techniczny budynku, w którym mieści się lokal przeznaczony do sprzedaży;
- 4) najemca korzysta z prawa rozliczenia nakładów na remont lokalu;
- 5) najemca korzysta z prawa rozliczenia zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej;
- 6) najemca zalega z zapłatą czynszu oraz innymi opłatami w stosunku do gminy,
- 7) najemca posiada, bądź też którego małżonek posiada, w tej samej lub pobliskiej miejscowości, inny lokal niż zajmowany lokal komunalny, który jest lub może być wykorzystany na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, albo posiadają oni inne prawa do lokali lub budynków mieszkalnych.

§ 11. Ustala się następujące wysokości stawek procentowych bonifikaty:

- 1) Przy sprzedaży mieszkań za gotówkę udziela się bonifikaty w wysokości 64% ceny 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% ceny 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 bonifikata zwiększa się o 10%.
- 4) W przypadku sprzedaży lokali w budynkach wybudowanych przed 1939r. bonifikatę zwiększa się o 16 %.

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

§ 13. Warunki zwrotu bonifikaty określają przepisy ustawy.

§ 14. 1. Na poczet ceny nabycia mieszkań komunalnych należy zaliczyć nakłady konieczne poniesione przez najemców i nakłady użyteczne, o ile nabywca poczynił je za pisemną 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.

3. W przypadku uwzględnienia wartości oszacowanych nakładów najemcy, w związku ze sprzedażą lokalu, najemcy nie przysługuje bonifikata od ceny sprzedaży.

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

2. W przypadku uwzględnienia wartości zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, w związku ze sprzedażą lokalu, najemcy nie przysługuje bonifikata od ceny sprzedaży.

§ 16. Wniosek o nabycie lokalu złożony do burmistrza wymaga uprzedniego potwierdzenia przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Więcborku faktu spełnienia przez najemcę warunków wykupu lokalu o których mowa w §10 pkt. 1-4.

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

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

§ 19. Sprawy wszczęte, a niezakończone umową notarialną przenoszącą prawo własności przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie przepisów niniejszej uchwały. Z zastrzeżeniem, iż jeśli lokal przeznaczony do sprzedaży zgodnie z art. 35 ustawy widniał już na wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży jego sprzedaż będzie dokonana zgodnie z warunkami w nim zawartymi.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Więcborka.

§ 21. Traci moc Uchwała Nr XXXII/283/2013 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 27 czerwca 2013r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Więcbork oraz wysokości stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Więcborku

Anna Łańska

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała ma na celu doprecyzowanie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych obowiązujących w Gminie Więcbork, a także dostosowanie do zaleceń Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Bydgoszczy wynikających przeprowadzonej kontroli w miesiącach marzec-czerwiec 2022r.

Sprzedaż lokali mieszkalnych umożliwia:

- wyzbycie się mienia komunalnego obciążającego budżet gminy,
- uzyskanie dochodów ze sprzedaży mienia,
- przenosi – wraz ze sprzedażą lokalu – koszty częściowego utrzymania mienia na właścicieli nieruchomości lokalowych,

Konieczne jest również zapewnienie lokali pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Dlatego wyodrębniono budynki, w których lokale mieszkalne nie będą sprzedawane z bonifikatą i będą zabezpieczały wraz z pozostałym publicznym zasobem mieszkaniowym potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej.