

Projekt

z dnia 24 listopada 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃA**

z dnia 2016 r.

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Golub-Dobrzyń i gruntów z nimi związanych na rzecz najemców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 34 ust. 1 pkt. 3, ust. 6 i art. 68 ust. 1 pkt. 7 oraz art. 70 ust. 4, art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r. poz. 1774 z późn.zm.¹⁾) uchwala się co następuje:

§ 1. Ustala się:

- 1) zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z udziałem w nieruchomości wspólnej i urzędzeń nie służących wyłącznie do użytku najemców lokali, stanowiących własność Gminy Miasto Golub-Dobrzyń, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) zasady udzielenia bonifikaty od sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału w gruncie, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Dochody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowią dochód Gminy Miasto Golub-Dobrzyń.

§ 3. Do spraw, w których najemcy złożyli wnioski o wykup lokalu a sprzedaż lokalu nie została zrealizowana aktem notarialnym do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 4. Traci moc uchwała Rady Miasta Nr IV/13/2010 z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Golub-Dobrzyń i gruntów z nimi związanych na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2011r. Nr 21, poz.148 oraz z 2012r. poz. 119).

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Golubia-Dobrzyń.

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

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Łukasz Pietrzak

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r. poz. 1777, oraz z 2016r. poz. 65, 1250 oraz 1271.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miasta Golubia-Dobrzynia

z dnia.....2016 r.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców stanowiących własność Gminy Miasto Golub-Dobrzyń.

§ 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić w trybie:

1) bezprzetargowym:

- a) na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony nieprzerwanie od co najmniej sześciu miesięcy.
- b) lokal może być zbyty na rzecz osoby uprawnionej do jego wykupu, jeżeli osoba ta nie jest dłużnikiem gminy z tytułu najmu tego lokalu. Sprzedaż lokalu obciążonego zaległymi opłatami może być wstrzymana do czasu uregulowania zaległości.
- c) sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub ze sprzedażą udziału z nim związanego w nieruchomości gruntowej.
- d) pierwsza opłata za wieczyste użytkowanie gruntu wynosi 25% jego wartości a opłata roczna wynosi 1% wartości,

2) przetargowym - wolnych lokali mieszkalnych.

§ 2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale:

- 1) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) znajdujących się w budynkach na działkach, gdzie niezbędne jest dokonanie podziału geodezyjnego,
- 3) wynajęte na czas określony jako lokale socjalne,
- 4) nie będące lokalami mieszkalnymi,
- 5) znajdujące się na nieruchomościach, których stan prawny i faktyczny uniemożliwia ich zbycie.

§ 3. Wniosek o wykup lokalu najemca kieruje do Urzędu Miasta Golubia-Dobrzynia na piśmie ze wskazaniem lokalu i z załączonym tytułem prawnym oraz zaświadczeniem o braku zaległości w opłatach czynszowych.

§ 4. Lokale znajdujące się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków mogą zostać sprzedane po uzyskaniu uprzednio opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 5. Sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zostanie poprzedzona wyceną sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6. Wartość lokalu i ułamkowej części gruntu ustalają rzeczoznawcy majątkowi uwzględniając amortyzację, lokalizację, stan techniczny, protokół sporządzony w dniu przyjęcia lokalu mieszkalnego, a nakłady poniesione przez najemcę na remont, przebudowę lub rozbudowę za zgodą właściciela będą pomniejszały wartość lokalu.

§ 7. Koszty notarialne i koszty związane z przygotowaniem dokumentacji geodezyjnej, ze sporządzeniem inwentaryzacji oraz oszacowaniem lokalu ponosi Gmina Miasto Golub-Dobrzyń.

§ 8. Po złożeniu wniosku przez najemcę chcącego wykupić lokal mieszkalny Urząd Miasta podejmuje następujące czynności:

- 1) właściwe służby nadzoru urbanistyczno - budowlanego sprawdzają możliwość wyodrębnienia lokalu i wydają opinię;
- 2) Urząd Miasta zleca rzeczoznawcy majątkowemu dokonanie wyceny lokalu.

§ 9. Najemca składający wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zadeklarować wolę jego zakupu w ciągu miesiąca od daty otrzymania wyceny oraz zawrzeć umowę kupna sprzedaży w terminie ustalonym przez Urząd Miasta.

§ 10. W przypadku konieczności aktualizacji wyceny z winy składającego wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego koszty wyceny całkowicie pokrywa kupujący.

§ 11. Należność za lokal musi być zapłacona co najmniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy notarialnej, przy czym za zapłatę przyjmuje się uznanie na rachunku bankowym sprzedającego.

§ 12. W przypadku nie stawienia się kupującego bez usprawiedliwienia we wskazanej Kancelarii Notarialnej w oznaczonym dniu i terminie Burmistrz Miasta Golubia-Dobrzynia może odstąpić od zawarcia umowy notarialnej, a koszty poniesione przez wnioskującego o kupno lokalu nie podlegają zwrotowi.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Golubia-Dobrzynia

z dnia.....2016 r.

Zasady udzielania bonifikat od sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemców z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców.

§ 1. Udziela się bonifikatę od ustalonej zgodnie z § 5 ceny wartości lokalu według ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego dla najemców, którzy złożą wnioski o wykup zajmowanego pojedynczego lokalu mieszkalnego:

- 1) 50% bonifikaty - w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach wybudowanych po 01.01.1999 roku.
- 2) 80% bonifikaty - w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach wybudowanych do 01.01.1999 roku.

§ 2. Łączna wysokość udzielonej bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego i ulg przysługujących najemcy z mocy odrębnych przepisów nie może przekroczyć 95% ceny lokalu mieszkalnego.

§ 3. Bonifikata określona w § 1 i § 2 przysługuje najemcom lokali, którzy przed podpisaniem protokołu uzgodnień w sprawie nabycia lokalu mieszkalnego i ułamkowej części gruntu złożą oświadczenie, że udzielona bonifikata zaspokaja ich roszczenia z tytułu wniesienia kaucji mieszkaniowej i nie wystąpią z żądaniem jej zwrotu.

§ 4. 1. Burmistrz Miasta obowiązany jest zażądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zbył lokal na rzecz osoby trzeciej lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż jako lokal mieszkalny.

2. Obowiązek zwrotu, o którym mowa w pkt. 1 dotyczy zbycia lokalu przez osoby bliskie.

3. Zastrzeżenie zwrotu o którym mowa w pkt. 1 Gmina Miasto Golub-Dobrzyń obowiązana jest zamieścić w umowie sprzedaży lokalu z udziałem w nieruchomości gruntowej wspólnej oraz ująć w księdze wieczystej prowadzonej do tego lokalu.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała zawiera nowe uregulowania w stosunku do stanu prawnego jaki wynikał z przepisów uchwały Rady Miasta Nr IV/13/2010 z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Golub-Dobrzyń i gruntów z nimi związanych na rzecz najemców.

Część zmian wprowadzonych do uchwały ma na celu doprecyzowanie istniejących zapisów i uregulowanie kwestii dotyczących w niej ujętych. Konieczność wprowadzenia tych zmian wynika z potrzeby uporządkowania zapisów w zmienianym akcie prawa miejscowego w celu zapewnienia sprawniejszego przebiegu procesu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Umożliwienie wykupu mieszkań przez najemców stworzy możliwość podejmowania decyzji przez właścicieli w sprawie opłat, remontów i utrzymania nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe wnioskowana jest zmiana uchwały.

Sporządziła: inspektor Kinga Kaptajn