

UCHWAŁA NR1...../2018

PROJEKT 1

RADY MIASTA PIONKI
z dnia 27 lutego 2018 r.

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Pionki

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 (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1, ust 6 oraz art. 68 ust. 1 pkt. 7, ust. 1a i 1b, art. 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2018 r., poz. 121), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Pionki

Rozdział 2.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

§ 2. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przysługuje tym najemcom lokali, którzy:

- 1) mają zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 2) nie zalegają w opłatach z tytułu najmu lokalu na dzień spisania protokołu uzgodnień;
- 3) najemca lub jego małżonek nie posiadają innych niż wymienione lokale nieruchomości będących lub mogących być wykorzystywane na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, nie posiadają innych praw do lokali.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia;
- 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji;
- 3) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne;
- 4) o nieuregulowanym stanie prawnym.

3. Burmistrz Miasta może nie przeznaczać do sprzedaży lokali w innych niż określone w ust. 2 przypadkach, w szczególności znajdujących się w budynkach:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.

§ 3. Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 4. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego, sprzedawanego jako odrębna nieruchomość w trybie bezprzetargowym, wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości 50% ceny lokalu.

2. Bonifikata od ceny sprzedaży, określona w ust. 1 przysługuje w przypadku jednorazowej zapłaty ceny.

3. Bonifikata określona w ust. 1 nie przysługuje najemcom, którzy w okresie ostatnich 3 lat poprzedzających złożenie wniosku o wykup zajmowanego na podstawie umowy najmu lokalu skorzystali z pomocy Gminy w formie umorzenia całości lub części należności przy spłacie zaległości czynszowej.

4. Warunkiem sprzedaży lokalu mieszkalnego z bonifikatą jest udzielenie zgody nabywcy na zabezpieczenie na jego koszt wierzytelności z tytułu obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji, hipoteką obciążającą lokal mieszkalny do kwoty stanowiącej półtorakrotność udzielonej bonifikaty.

5. Zwrot udzielonej bonifikaty następował będzie na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2016r., poz 2147 z późn. zm).

§ 5. 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, może być, na wniosek nabywcy, rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 3 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty wysokość bonifikaty określonej w § 4 ust. 1 obniża się o 5%.

3. Wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż 30 % ceny po udzielonej bonifikacie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 6. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali użytkowych.

§ 7. 1 Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej niż 1 rok przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali użytkowych, których najem trwa krócej niż przez okres wskazany w ust. 1, przekazanych im w najem przez Gminę w zamian za przekazanie do dyspozycji Gminy, na jej wniosek, lokalu użytkowego stanowiącego uprzednio przedmiot umowy najmu rozwiązywanej w drodze porozumienia stron.

§ 8. 1. Na poczet ceny sprzedaży lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wymienionych w § 7, którzy za zgodą Gminy dokonali z zachowaniem przepisów prawa budowlanego przebudowy lub rozbudowy budynku, w którym w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży lub zwiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub rozbudowę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku gdy umowa najmu lub inna umowa zawarta z Gminą stanowi inaczej.

3. Zasady rozliczania nakładów na remonty lokali użytkowych w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynionych przez najemców wymienionych w § 7 w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży, określają umowy najmu. W przypadku gdy rozliczenie tych nakładów następuje poprzez zaliczenie na poczet ceny, stosuje się odpowiednio § 8 ust.1, z tym że kwota zaliczenia nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany dokonanymi nakładami.

§ 9. Sprzedaż lokali użytkowych, wolnych w sensie prawnym, następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

§ 11. W uchwale nr XCIII/427/2009 Rady Miasta w Pionkach z dnia 29 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Pionki (Dz. Urz. Woj. 2009 r. Nr 203 poz. 5753 ze zm.) uchyla się § 12 - § 23.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

BURMISTRZ

Romuald Zawodnik

ADWOKAT

Lukasz Miśkiewicz

OWNIK
Gospodarowania
miejscem Gminy

Janina Zygałto

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Pionki

Niniejszy projekt uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Pionki został sporządzony w celu racjonalizacji zasobem mieszkaniowym gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

Proponuje się wprowadzenie bonifikaty 50% w miejsce dotychczasowych:

- 1) 95 % ceny lokalu w przypadku lokalu znajdującego się w budynku wybudowanym do 1990r.
- 2) 90% ceny lokalu w przypadku lokalu znajdującego się w budynku wybudowanym po 1990r.
- 3) 50% ceny lokalu w przypadku sprzedaży lokali w domach jedno i dwulokalowych.

Bonifikata ta obejmować będzie również zakup udziału w gruncie związanym z nabywanym lokalem.

Przedstawiając Radzie obniżenie bonifikaty z tytułu sprzedawanych lokali, uzasadniam koniecznością podwyższenia dochodów ze sprzedaży lokali komunalnych. Polityka sprzedaży mieszkań komunalnych z 95% bonifikatą lub 90% bonifikatą pozbawiała gminę dochodów z tego tytułu, co nie pozwalało zarówno na odnawianie istniejącej substancji mieszkań komunalnych, jak również budowy nowych.

Nadto uprzywilejowało to w sposób nieuzasadniony część mieszkańców Pionek- lokatorów mieszkań komunalnych, którzy mogli za bardzo niską cenę uzyskać wartościowe mieszkanie. Uzyskane wyższe środki finansowe ze sprzedaży z niższą bonifikatą, przeznaczone będą na uregulowanie zobowiązań Gminy Miasta Pionki wobec Wspólnot Mieszkaniowych, jakie gmina przejęła w bieżącym roku od MZUK-u, przejmując zarządzanie zasobami mieszkaniowymi do Urzędu Miasta.

BURMISTRZ

Romuald Zawodnik

KIEROWNIK
Wydział Gospodarowania
Miejscem Gminy
mgr Danuta Zygałto