

## UCHWAŁA NR ...../2018

## RADY MIASTA PIONKI

z dnia 23.05.2018 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 z późn. zm), 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 mają zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony.

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.
- 5) na których występuje zadłużenie z tytułu opłat.

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 60% ceny lokalu.

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

§ 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 50 % 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.** 1 Bonifikata określona w § 4 ust. 1 i § 5 ust. 2 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.

2. 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.

3. Zwrot udzielonej bonifikaty następował będzie na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U z 2018r., poz. 121 z późn. zm).

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

### **Rozdział 3.**

#### **Sprzedaż lokali użytkowych.**

**§ 8.** 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.

**§ 9.** 1. Na poczet ceny sprzedaży lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wymienionych w § 8, 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 § 8 w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży, określają umowy najmu. W przypadku gdy rozliczenie tych nakładów następuje poprzez zaliczenie na poczet ceny, stosuje się odpowiednio § 9 ust.1, z tym że kwota zaliczenia nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany dokonanyymi nakładami.

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

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

#### Rozdział 4.

##### Postanowienia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pionki.

§ 12. 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.

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

Z up. BURMISTRZA  
*Jolanta Sornecka-Buczek*  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

ADWOKAT

*Eugeniusz Miśkiewicz*

KIEROWNICZKA  
Wydziału Gospodarczego  
Miejscowości Gminy  
*mgr Danuta Zyga*



## 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 60% 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 od MZUK-u, przejmując zarządzanie zasobami mieszkaniowymi do Urzędu Miasta.

Sup. BURMISTRZA

Jolanta Sarnecka-Buczek  
ZASTĘPCA BURMISTRZA