

**UCHWAŁA NR XLVII/376/2016
RADY MIEJSKIEJ W UNIEJOWIE**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Uniejów na rzecz najemców oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny zakupu

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 (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, ust. 6 i art. 68 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260) Rada Miejska w Uniejowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa:

1) zasady sprzedaży na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi służącymi do obsługi lokalu mieszkalnego, stanowiących własność gminy Uniejów;

2) warunki udzielania bonifikat od ceny sprzedaży oraz wysokość stawek procentowych tych bonifikat.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w tym lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oraz dom jednorodzinny wolnostojący, stanowiący w całości przedmiot najmu.

3. Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz ze sprzedażą udziału we współwłasności albo oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w działce gruntu na której położony jest budynek.

§ 2. 1. Upoważnia się Burmistrza Uniejowa do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Uniejów, z wyjątkiem lokali w budynkach użyteczności publicznej, lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbioru, przebudowy lub rekonstrukcji oraz lokali socjalnych lub spełniające techniczne warunki lokali socjalnych.

2. Burmistrz Uniejowa upoważniony jest do wyłączenia ze sprzedaży także innych, niż wymienionych w ust. 1, lokali mieszkalnych ze względu na ważny interes gminy Uniejów.

§ 3. 1. Nabywcą lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w niniejszej uchwale może być wyłącznie najemca, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemcy nie może nastąpić w przypadku:

1) przysługiwania pierwszeństwa nabycia podmiotowi innemu niż najemca a uprawnienie to zostanie zrealizowane w pierwszej kolejności;

2) zalegania z opłatami z tytułu najmu;

3) wypowiedzenia najemcy umowy najmu;

4) gdy wnioskodawca jest właścicielem (czy też współwłaścicielem) innego:

a) mieszkania stanowiącego odrębną nieruchomość,

b) nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym,

c) mieszkania stanowiącego własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego.

§ 4. 1. Cenę lokalu mieszkalnego wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń które nie służą wyłącznie właścicielom lokali oraz ze sprzedażą udziału we współwłasności albo oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w działce gruntu na której położony jest budynek, ustala się na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez gminę Uniejów.

2. Warunki sprzedaży lokalu mogą się odbywać na następujących zasadach:

- 1) cena za lokal, o której mowa w ust. 1, może zostać zapłacona przez nabywcę jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 2) cena za lokal, o której mowa w ust. 1, może zostać na wniosek nabywcy rozłożona na raty, na nie więcej niż 40 równych rat kwartalnych płatnych na następujących zasadach:
 - a) pierwsza rata w wysokości nie mniejszej niż 20 % ceny sprzedaży następuje nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu,
 - b) przy cenie sprzedaży do 10.000,00 zł, rozłożenie na raty nie stosuje się,
 - c) przy cenie sprzedaży powyżej 10.000,00 zł do 30.000,00 zł okres rozłożenia na raty nie powinien przekraczać 5 lat,
 - d) przy cenie sprzedaży powyżej 30.000,00 zł okres rozłożenia na raty nie powinien przekraczać 10 lat.

3. Niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 0,4 stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. Raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie, w której strony określają również formę zabezpieczenia spłaty rat poprzez ustanowienie hipoteki na nabytym lokalu.

§ 5. 1. Od ceny, o której mowa w § 4 ust. 1, udziela się bonifikaty w wysokości i wg następujących zasad:

- 1) 20 % - w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, w tym ostatniego lokalu w budynku mieszkalnym;
- 2) 50 % - w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 1;
- 3) 20 % - w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 2.

2. Przez równoczesną sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych należy rozumieć złożenie wniosków o wykup w tym samym przedziale czasowym, nie dłuższym niż trzy miesiące od dnia złożenia pierwszego wniosku oraz przystąpienie do umowy sprzedaży jednocześnie przez najemców wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku i zapłatę ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego jednorazowo.

3. W przypadku zbywania lokalu mieszkalnego przez nabywcę, uprzednio nabytego od Gminy, którego cena sprzedaży została rozłożona na raty, niespłacona część ceny wraz z oprocentowaniem stają się natychmiast wymagalne i płatne są przed sporządzeniem umowy.

4. Jeżeli nabywca lokalu, od ceny którego udzielono mu bonifikaty, zbędzie lokal przed upływem 5 lat od jego zakupu Gmina zażąda zwrotu tej bonifikaty po jej waloryzacji.

5. Bonifikaty, o których mowa w uchwale, mogą być udzielone na rzecz najemcy, który stale zamieszkuje w lokalu.

6. Bonifikata nie podlega zwrotowi w przypadkach określonych w art. 68 ust. 2 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

7. Osoba, która nabyła gminny lokal mieszkalny, a następnie go zbyła na wolnym rynku i otrzyma ponownie w najem lokal mieszkalny od gminy, nie może nabyć po raz kolejny lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy z bonifikatą.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Uniejów.

§ 7. Uchyla się w całości zapisy § 5 i § 6 (dotyczące zbywania lokali) Uchwały Nr XII/48/03 Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 25 kwietnia 2003r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz stosowania bonifikat, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

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

Przewodniczący Rady



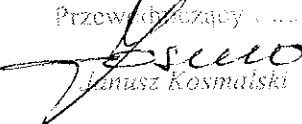
Janusz Kosmański

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała zawiera nowe uregulowania w stosunku do stanu prawnego jaki obowiązywał w 2003 roku i na podstawie którego opracowano przepisy § 5 i § 6 (dotyczących zbywania lokali) Uchwały Rady Miejskiej w Uniejowie z dnia 25-04-2003r. Nr XII/48/03 w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz stosowania bonifikat o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami .

Część zmian wprowadzonych do uchwały ma na celu doprecyzowanie istniejących zapisów i uregulowania kwestii dotychczas w niej nieujętych. Konieczność wprowadzenia zmian wynika z potrzeby uporządkowania zapisów w zmienianym akcie prawa miejscowego, w celu zapewnienia sprawniejszego przebiegu procesu sprzedaży lokali mieszkalnych. Umożliwienie wykupu lokali przez najemców stworzy możliwość podejmowania decyzji przez właścicieli w sprawie opłat, remontów i utrzymania nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe wnioskowane jest podjęcie osobnej uchwały regulującej sprawę dot. sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Przewodniczący

Janusz Kosmański