

UCHWAŁA NR LIII/413/2021
RADY MIEJSKIEJ W KAZIMIERZY WIELKIEJ

z dnia 30 grudnia 2021 r.

w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka oraz warunków udzielania bonifikat od ceny lokali mieszkalnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit „a” i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późniejszymi zmianami), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt. 3 i ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt. 1, art. 68 ust. 1 pkt. 7 i ust. 1b, art. 70 - ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1899 z późniejszymi zmianami), uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka oraz warunków udzielania bonifikat od cen sprzedaży.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali, dla których zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony, przeznaczonych do sprzedaży, następuje w trybie bezprzetargowym.

3. Wolne lokale mieszkalne nieoddane w najem, nieobciążone prawami osób trzecich mogą być przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

4. Lokal mieszkalny z uwzględnieniem bonifikaty może zostać sprzedany najemcy, po upływie 5 lat nieprzerwanego najmu na czas nieoznaczony oraz po spełnieniu następujących warunków:

- a) najemca posiada tytuł prawny do lokalu – zawarł umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony i nie została ona wypowiedziana;
- b) najemca oraz jego małżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego ani innych nieruchomości będących lub mogących być wykorzystywanymi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
- c) najemca oraz jego małżonek nie jest w trakcie budowy budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego.

5. W przypadku najemcy, który wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, lokal mieszkalny z uwzględnieniem bonifikaty może zostać sprzedany po upływie 5 lat nieprzerwanego najmu, licząc od daty regulacji tytułu prawnego do lokalu oraz po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 4.

6. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, okresy najmu na czas nieoznaczony sumują się.

7. Do okresów najmu, o których mowa w ust. 4 i 5 wlicza się okres najmu lokalu zamiennego przyznanego na czas remontu lokalu lub budynku.

8. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy przed upływem wymaganego 5-letniego okresu najmu bez prawa do bonifikaty.

§ 2. 1. O przeznaczeniu lokalu do sprzedaży decyduje Burmistrz Miasta i Gminy Kazimierza Wielka w formie zarządzenia, biorąc pod uwagę:

- a) zasady racjonalnej gospodarki lokalami stanowiącymi mienie komunalne;
- b) uzasadniony interes gminy lub mieszkańców budynku, w którym usytuowany jest lokal;
- c) szczególne okoliczności powstałe po złożeniu wniosku o wykup.

2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego ustalona zostanie każdorazowo przez Burmistrza Miasta i Gminy w Kazimierzy Wielkiej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie Gminy.

3. Cena sprzedaży, przy wykupie lokali mieszkalnych może być zapłacona jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lub w ratach.

4. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego w drodze bezprzetargowej może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne płatne przez okres nie dłuższy niż 10 lat.

5. Pierwsza rata wynosząca nie mniej niż 20 % ceny sprzedaży po zastosowaniu bonifikaty, podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego.

6. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stałej stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

7. Roczne raty wraz z oprocentowaniem płatne są w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Od niezapłaconych w terminie rat będą naliczane odsetki ustawowe według zasad określonych w Kodeksie cywilnym.

8. Wierzytelność Gminy z tytułu rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu na koszt nabywcy lokalu.

9. W przypadku zbycia nieruchomości przed zapłatą wszystkich rat pozostała należność wraz z odsetkami staje się natychmiast wymagalna.

10. Osobie której raz sprzedano lokal mieszkalny w trybie bezprzetargowym z uwzględnieniem bonifikaty, a osoba lokal ten zbędzie i otrzyma w najem kolejny lokal mieszkalny, nie przysługuje roszczenie o nabycie go wraz z bonifikatą.

§ 3. Burmistrz Miasta i Gminy może odmówić sprzedaży lokalu w przypadku, gdy lokal jest niezbędny do realizacji zadań własnych Gminy oraz ze względu na uzasadniony interes społeczny.

§ 4. Sprzedaż lokalu odbywać się będzie wraz ze sprzedażą udziału we własności nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

§ 5. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w następujący sposób:

- a) przy zapłacie jednorazowej, przed zawarciem aktu notarialnego z całości ceny lokalu wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu związanej z odrębną własnością lokalu udziela się nabywcy bonifikaty w wysokości 87%.
- b) przy zapłacie na raty, z całości ceny lokalu wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu związanej z odrębną własnością lokalu udziela się nabywcy bonifikaty w wysokości 85%.

§ 6. Warunkiem sprzedaży lokalu mieszkalnego z bonifikatą, o której mowa w § 5 jest udzielenie zgody przez nabywcę na zabezpieczenie na jego koszt wierzytelności z tytułu obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji, hipoteką obciążającą lokal mieszkalny.

§ 7. Traci moc Uchwała Nr XXXVIII/306/2021 z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kazimierza Wielka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Wacław Pivudzki

Uzasadnienie

Do uchwały Nr LIII/413/2021 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 30 grudnia 2021 roku

w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka oraz warunków udzielania bonifikat od ceny lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późniejszymi zmianami), do wyłącznej własności gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych.

W myśl art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1899 z późniejszymi zmianami) w przypadku zbywania nieruchomości pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony zaś zgodnie z art. 34 ust. 6 odpowiednia Rada może przyznać odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom.

Na podstawie art. 37 ust. 2 pkt. 1 nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt. 7 właściwy organ może udzielić bonifikaty od ustalonej ceny, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały Rady, jeśli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Według art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1910 z późniejszymi zmianami) samodzielny lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość, a zgodnie z art. 3 ust. 1 w przypadku wyodrębnienia własności lokalu właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.

Niniejsza uchwała w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka została sporządzona w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. Celem uchwały jest umożliwienie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty. W związku z niewielką ilością pozostających w zasobie Gminy lokali mieszkalnych zasadne jest umożliwienie ich najemcom dalszej sprzedaży na warunkach określonych w uchwale z uwzględnieniem bonifikaty.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne i konieczne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Wacław Piwudzki