

UCHWAŁA NR XXIX/158/20
RADY MIEJSKIEJ W BOGUSZOWIE-GORCACH

z dnia 30 listopada 2020 r.

w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym garaży stanowiących własność Gminy Boguszków-Gorce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2020 r., poz. 713 z póź. zm.) art. 13, ust 1, art 67 ust. 1 a, art. 68 ust. 1 pkt 7 art 70 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 65 z póź. zm.) Rada Miejska w Boguszkowie-Gorcach uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży stanowiących własność gminy Boguszków-Gorce, z uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Rada Miejska wyraża zgodę na zbycie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży stanowiących własność gminy Boguszków-Gorce, z uwzględnieniem zasad określonych w uchwale.

§ 2. Definicje:

- **lokal mieszkalny** – należy przez to rozumieć lokal komunalny, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych do którego mogą przynależeć pomieszczenia przynależne,
- **lokal użytkowy w tym garaż** – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony na cele niemieszkalne, położony w nieruchomości wielo-lokalowej lub w nieruchomości jedno-lokalowej,
- **Burmistrz Miasta** – należy przez to rozumieć osobę pełniącą funkcję Burmistrza Miasta Boguszowa-Gorc
- **stały zasób mieszkaniowy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i budynki mieszkalne nie podlegające sprzedaży, określone w zarządzeniu Burmistrza,
- **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej oznaczonej jako ustawa)
- **bonifikacie** – należy przez to rozumieć bonifikatę określoną w art 68 i 68a ustawy,
- **nieruchomość wspólna** – należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ściany nośne, fundamenty, dach, klatka schodowa, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, telewizyjna antena zbiorcza, instalacja domofonowa, gazowa, centralnego ogrzewania itp.).

§ 3. Czynności przygotowawcze do sprzedaży mieszkania lub lokalu użytkowego podejmuje się na wniosek najemcy lub z inicjatywy Burmistrza Miasta.

§ 4. Wyodrębnienie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w tym garaży następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

§ 5. Sprzedaż lokalu mieszkalnego odbywa się wraz ze sprzedażą udziału z nim związanego w nieruchomości wspólnej.

§ 6. Pomieszczenie niebędące przedmiotem najmu a będące samodzielnym lokalem zgodnie z przepisami ustawy może być sprzedane na rzecz współwłaścicieli budynku, w którym znajduje się lokal. Cenę sprzedaży ustala się zgodnie z zapisem § 9.

Rozdział 2.

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 7. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przysługuje po 5 latach najmu tym najemcom lokali z którymi umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony i którzy nie zalegają z opłatami za czynsz, podatki i innymi opłatami na rzecz Gminy Boguszków-Gorce.

2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- 1) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu,
- 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji,
- 3) lokale z najmem socjalnym i lokale przeznaczone na najem na czas trwania stosunku pracy,
- 4) lokale ujęte w stałym zasobie mieszkaniowym,
- 5) lokale w których Gmina wykonała remont, przez okres 15 lat od daty zakończenia remontu,
- 6) w budynkach po kapitalnym remoncie przez okres do 15 lat od daty oddania do eksploatacji,
- 7) oddane w najem jako lokale zamienne,
- 8) wynajmowane lub użyczone organizacjom pozarządowym, organizacjom społecznym, partiom politycznym, prowadzącym działalność non profit i w obiektach użyteczności publicznej.

3. Burmistrz Miasta może nie przeznaczyć do sprzedaży lokali mieszkalnych w innych niż określone w ust. 2, za zgodą Rady Miejskiej w szczególnie uzasadnionych przypadkach, zwłaszcza gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

§ 8. Lokal mieszkalny zajmowany na podstawie umowy najmu przez najemcę, którego małżonek jest najemcą lub właścicielem innego mieszkania stanowiącego odrębną nieruchomość, domu mieszkalnego, bądź przysługuje mu własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego – może być sprzedany na rzecz jego najemcy za cenę określoną w § 9. Przepis ten stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.

§ 9. Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi jego wartość, określona na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego, powiększona o poniesione przez Gminę Boguszków-Gorce koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży oraz zgromadzony dla tego lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu fundusz remontowy.

§ 10. 1. Udziela się bonifikaty od ceny określonej w § 9, za lokal mieszkalny sprzedawany za gotówkę, dla najemcy, w wysokości:

- 1) 90% - w przypadku kiedy wskutek równoczesnej sprzedaży, z zastrzeżeniem pkt. 2, wszystkie lokale w budynku przestają być własnością Gminy. Przez równoczesną sprzedaż należy rozumieć sprzedaż dokonaną na łączny wniosek najemców, na podstawie umów sprzedaży zawartych w tej samej dacie, lub pojedynczego najemcy ostatniego gminnego mieszkania w nieruchomości, wskutek czego cały budynek przestanie być własnością gminy.
- 2) 80% - przy jednorazowej zapłacie ceny sprzedaży.

2. Jeżeli najemca skorzystał z pomocy Gminy w formie umorzenia należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku – do ceny ustalonej z zastosowaniem bonifikaty o której mowa w ust 1, dodaje się równowartość kwoty umorzenia.

3. W przypadku gdy cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, na wniosek nabywcy, jest rozłożona na raty, stosuje się zapis § 9. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu zgodnie z art. 70 ust. 3 ustawy.

§ 11. Wolne, niezasiedlone lokale mieszkalne nie podlegają postanowieniom tej uchwały i mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy.

Rozdział 3.

Sprzedaż lokali użytkowych w tym garaży

§ 12. 1. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych w tym garaży przysługuje najemcy po 5 latach trwania umowy najmu, z zastrzeżeniem określonym w § 7 ust. 2 pkt 1, 2, 4, 6, 8 i ust. 3.

2. Sprzedaż lokalu użytkowego na rzecz najemcy uzależniona jest od dochowania przez niego warunku terminowego regulowania należności czynszowych.

3. Jeżeli lokal użytkowy o którym mowa w ust. 1 został wyremontowany na koszt najemcy, za zgodą wynajmującego, od ceny sprzedaży odlicza się nakłady podnoszące wartość lokalu poniesione przez najemcę, wycenione odrębnie przez rzeczoznawcę majątkowego. Zwrotowi nie podlegają nakłady zbytkowne, służące celom luksusu.

4. Sprzedaż lokalu użytkowego następuje za gotówkę lub na raty. Stosuje się § 10 ust. 5 zdanie drugie.

5. Cenę sprzedaży lokalu użytkowego, w tym garażu określa się zgodnie z zapisem § 9.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 13. Sprawy wszczęte, a nie zakończone przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zostaną rozpatrzone według przepisów obowiązujących w dniu złożenia wniosku.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Boguszowa-Gorce.

§ 15. Traci moc:

1. Uchwała Nr L/313/10 Rady Miejskiej Boguszowa-Gorce z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych stanowiących własność gminy Boguszów-Gorce.

2. Uchwała Nr VIII/34/15 Rady Miejskiej Boguszowa-Gorcach z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr L/313/10 Rady Miejskiej Boguszowa-Gorcach z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych stanowiących własność gminy Boguszów-Gorce.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Boguszowie-
Gorcach

Stanisław Urbaniak

Uzasadnienie

Przedkładana uchwała w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w tym garaży, stanowiących własność gminy Boguszków-Gorce zmienia dotychczasową Uchwałę Nr L/313/10 Rady Miejskiej Boguszkowa-Gorc z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych stanowiących własność gminy Boguszków-Gorce wraz ze zmianą dokonaną Uchwałą Nr VIII/34/15 Rady Miejskiej Boguszkowa-Gorcach z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr L/313/10 Rady Miejskiej Boguszkowa-Gorcach z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych stanowiących własność gminy Boguszków-Gorce.

W przedkładanym projekcie rozszerzono katalog definicji terminów używanych w uchwale oraz rozszerzono ilość wyłączeń ze sprzedaży lokali mieszkalnych. W budynkach po kapitalnym remoncie przez okres 15 wyłącza się lokale mieszkalne ze sprzedaży. Zmianie uległa wysokość bonifikaty. Najwyższą bonifikatę zaproponowano na poziomie 90%, a najemcom którzy skorzystał z pomocy Gminy w formie umorzenia należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku – do ceny ustalonej z zastosowaniem bonifikaty o której mowa w ust 1, dodaje się równowartość kwoty umorzenia. Jeżeli lokal użytkowy o którym mowa w § 12 ust. 3 został wyremontowany na koszt najemcy, za zgodą wynajmującego, od ceny sprzedaży odlicza się nakłady podnoszące wartość lokalu poniesione przez najemcę, wycenione odrębnie przez rzeczoznawcę majątkowego. Zwrotowi nie podlegają nakłady zbytkowne, służące celom luksusu.