

Uchwała nr XLI/233/2013

Rady Gminy Dąbrowa Zielona

dnia 24 września 2013 r.

**w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność
Gminy Dąbrowa Zielona i warunków udzielania bonifikat**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) Rada Gminy Dąbrowa Zielona uchwala co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1.1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy i określa warunki udzielania bonifikat przy ich sprzedaży.

2. Rada Gminy Dąbrowa Zielona wyraża zgodę na zbywanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, z uwzględnieniem zasad określonych w Rozdziale 2 i 3.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- 2) wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dąbrowa Zielona,
- 3) zaświadczeniu o samodzielności – należy przez to rozumieć zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- 4) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- 5) gminie – rozumie się przez to Gminę Dąbrowa Zielona,
- 6) okresie najmu – rozumie się przez to łączny okres posiadania tytułu do lokalu (umowa najmu, wstąpienie w stosunek najmu) będącego przedmiotem sprzedaży lub jego części przez wnioskodawcę i jego małżonka oraz ich osoby bliskie: wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo, osobę przysposobioną albo osobę, która pozostawała lub pozostaje z wnioskodawcą faktycznie we wspólnym pożyciu - jeżeli osoby te były poprzednimi najemcami tego lokalu – liczone od daty wstąpienia w najem do daty zawarcia umowy jego sprzedaży,
- 7) stałym zamieszkaniu – należy przez to rozumieć nieprzerwane korzystanie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz centralizację spraw życiowych najemcy w

- lokalu mieszkalnym, będącym przedmiotem sprzedaży przez cały okres najmu, przy czym najemca nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu,
- 8) nabywca, osoba która złożyła wniosek o nabycie lokalu,
 - 9) cena – wartość lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w ustawie,
 - 10) cena sprzedaży – cena po udzielonej bonifikacie,
 - 11) oprocentowanie – oprocentowanie określone w art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski,
 - 12) najemca – osoba, która posiada najem lokalu na czas nieokreślony,
 - 13) protokół – protokół z rokowań dotyczących uzgodnienia warunków bez przetargowego nabycia lokalu mieszkalnego,
 - 14) akt notarialny – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży,
 - 15) właściciel lokalu- nabywca, który zawarł akt notarialny,
 - 16) sprzedaż zbiorowa 50% - równoczesna sprzedaż nie mniej niż 50% wynajmowanych lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
 - 17) sprzedaż zbiorowa 100% - równoczesna sprzedaż wszystkich wynajmowanych lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku.

§2.1. Sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu.

2. Jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaży dokonuje się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

Rozdział 2.

Tryby sprzedaży lokali mieszkalnych

§3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić:

- 1) w przetargu – wskazane przez wójta lokale wolne, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy,
- 2) w przetargu – wskazane przez wójta lokale będące przedmiotem najmu, których zbycie uzasadnione jest względami ekonomicznymi – gdzie najemcy nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu oraz z przedstawionej im przez wójta oferty zamiany na inny lokal,
- 3) bezprzetargowo - lokale oddane w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie.

Rozdział 3

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym

§4.1. Ustala się bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz najemcy będącego osobą fizyczną w stosunku do ceny w wysokości określonej poniżej:

- 1) W przypadku sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych wybudowanych do 1952 roku, następującej w formie indywidualnej, zbiorowej 50% lub zbiorowej 100 % obowiązują następujące bonifikaty od ceny lokalu:
 - Przy sprzedaży indywidualnej bonifikata wynosi 75 % przy wpłacie ceny sprzedaży jednorazowo oraz 70% przy wpłacie ceny w ratach,
 - Przy sprzedaży zbiorowej 50% - bonifikata wynosi 90%,
 - Przy sprzedaży zbiorowej 100% - bonifikata wynosi 95%,
- 2) W przypadku sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych wybudowanych od 1953-1985 roku, następującej w formie indywidualnej, zbiorowej 50% lub zbiorowej 100 % obowiązują następujące bonifikaty od ceny lokalu:
 - Przy sprzedaży indywidualnej bonifikata wynosi 35 % przy wpłacie ceny sprzedaży jednorazowo oraz 30 % przy wpłacie ceny w ratach,
 - Przy sprzedaży zbiorowej 50% - bonifikata wynosi 45 %,
 - Przy sprzedaży zbiorowej 100% - bonifikata wynosi 50 %,

§5. Udzielona bonifikata podlega zwrotowi z uwzględnieniem jej waloryzacji w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub jego wykorzystania na inne cele jak mieszkalne w terminie przed upływem 5 lat od daty zakupu.

§6. Dopuszcza się możliwość obniżenia ceny o wartość nakładów poniesionych przez najemcę na remont najmowanego lokalu, jeżeli zwiększają one wartość lokalu w dacie wyceny.

§7. Zasady uiszczania zapłaty ceny sprzedaży lokali mieszkalnych:

1. Cena sprzedaży podlega zapłacie w drodze jednorazowej wpłaty w terminie 28 dni od daty podpisania protokołu.

2. Cena sprzedaży może zostać rozłożona, na wniosek nabywcy, na raty płatne maksymalnie przez okres 5 lat, po wyrażeniu przez nabywcę zgody na ustanowienie hipoteki na kwotę nie niższą niż pozostała do zapłaty cena sprzedaży:

- 1) Pierwsza rata w wysokości 25% ceny podlega zapłacie w terminie 28 dni od daty podpisania protokołu,
- 2) Następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalanych każdorazowo przez strony w umowie,
- 3) Rozłożona na raty nie spłacona część ceny sprzedaży lokalu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski,

§8. 1. Przy sprzedaży zbiorowej 50% lub zbiorowej 100% akty notarialne podpisywane będą po dokonaniu wpłat ceny sprzedaży lokali ustalonych w protokołach, przez wszystkich nabywców.

2. W przypadku rezygnacji z zawarcia aktu notarialnego choćby przez jednego z nabywców, którzy złożyli wniosek o sprzedaż zbiorową 100% lub sprzedaż zbiorową 50%, właściciele lokali będą zobowiązani odpowiedni do:

- 1) Dopłaty różnicy pomiędzy ceną sprzedaży wymaganą z tytułu sprzedaży zbiorowej 100% a ceną sprzedaży wymaganą przy sprzedaży zbiorowej 50% lub indywidualnej.
- 2) Dopłaty różnicy pomiędzy ceną sprzedaży wymaganą z tytułu sprzedaży zbiorowej 50% a ceną sprzedaży wymaganą przy sprzedaży indywidualnej.

3. Dopłata o której mowa w ust. 2 winna nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia aktu notarialnego. Z tego tytułu wprowadza się zasadę, że nabywca poddaje się rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie przepisu art. 777 kodeksu postępowania cywilnego.

§9. Najemca posiadający zaległości czynszowe winien je uregulować przed dniem sporządzenia protokołu.

§10. Koszty związane ze sprzedażą lokalu i przeniesieniem prawa własności ponosi nabywca.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Szkop