


PROJEKT
z dnia 2 marca 2017 r.

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY SŁUPNO
z dnia2017 r.

WOJTA

Marcin Zawadka

**w sprawie przeznaczenia do zbycia oraz ustalenia zasad sprzedaży
i wysokości bonifikaty z tytułu nabycia lokalu przez najemcę dla lokali
mieszkalnych przy ul. Topolowej 10 w Słupnie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446¹) oraz art. 5, art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1a oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 poz. 2147 z późn. zm.²) oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1610) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1.1. Przeznaczyć do sprzedaży lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Słupno położone w Słupnie przy ulicy Topolowej 10.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona tylko na rzecz najemców, którzy zajmują lokal na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony i nie zalegają z opłatami z tytułu najmu lokalu na dzień spisania protokołu uzgodnień.

3. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.

§2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego ustalona zostanie przez Wójta Gminy Słupno na podstawie wyceny lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie gminy.

§3. Formę sprzedaży mieszkań stanowiących własność Gminy dotychczasowym najemcom ustala się jako sprzedaż zbiorową na podstawie wniosków wszystkich najemców posiadających umowę najmu w tym samym budynku.

§4.1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95% od ceny lokalu mieszkalnego i ceny udziału w prawie własności gruntu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego pod warunkiem jednorazowej zapłaty ceny za zbywaną nieruchomość.

2. Sprzedaż, z zastosowaniem bonifikaty, dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych, których najemcy nie zalegają z płatnościami wynikającymi ze stosunku najmu.

§5.1. Zobowiązuje się nabywcę nieruchomości do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie waloryzowanej - zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz. 1579, 1948

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz. 2260

21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – w odniesieniu do art. 5 wymienionej ustawy.

2. Powyższe nie dotyczy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na rzecz osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy powołanej w ust. 1.

3. W umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego jego nabywca zobowiązany jest do poddania się wobec Gminy Słupno rygorowi określonemu w art. 777§1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku zapłaty należności, o której stanowi w ust.1.

§6. Zobowiązuje się nabywcę nieruchomości do informowania Gminy Słupno w okresie 5 lat od dnia nabycia lokalu mieszkalnego o zbyciu nabytego lokalu mieszkalnego oraz o wszelkich zmianach celów dla których nabyty lokal mieszkalny będzie wykorzystywany – w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia zaistnienia takiego zdarzenia.

§7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Opracował:

INSPEKTOR
DS. BUDOWNICTWA I GOSPODARSTWA LOKALOWEJ

Borowska
Izabela Borowska

Sprawdził:

Wojciech Jęsiak
ADWOKAT
Wojciech Jęsiak

Uzasadnienie do uchwały w sprawie przeznaczenia do zbycia oraz ustalenia zasad sprzedaży i wysokości bonifikaty z tytułu nabycia lokalu przez najemcę dla lokali mieszkalnych przy ul. Topolowej 10 w Słupnie

Zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami. Ogólne wytyczne powinny znaleźć się także w zapisach Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W tym zakresie określa on pewną politykę gospodarowania zasobem, w tym zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach.

W odniesieniu do tych wytycznych zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r, poz. 1610) Rada Gminy w Słupnie uchwałą Nr 229/XXV/13 z dnia 1 marca 2013r. uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Słupno na lata 2013 - 2017 Program ten zakładał (Rozdział III) sprzedaż lokali mieszkalnych w zależności od złożonych wniosków o ich nabycie, z uwzględnieniem pierwszeństwa nabycia ich przez najemców.

Wskazane w niniejszej uchwale lokale mieszkalne przygotowane zostaną właśnie do sprzedaży bezprzetargowej na rzecz ich najemców, którzy zajmują lokale na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

Stosownie do zapisów art. 34 ust.1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Stanowi to, że najemcy lokali przy ul. Topolowej 10 spełniają warunki pierwszeństwa w nabyciu lokali.

Na wnioski najemców, które zostały złożone w listopadzie ubiegłego roku oraz styczniu bieżącego roku zostaną podjęte działania zmierzające do zbycia niniejszych lokali. Zostaną zlecone:

- podział geodezyjny działki,
- pozyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych,
- ustalenie wartości nieruchomości.

Cenę lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowią kwoty równe ich wartości rynkowej, wartości udziału w częściach wspólnych budynku oraz wartości udziału w gruncie, określone przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych. Od ustalonej ceny lokalu mieszkalnego i udziału w częściach wspólnych budynku, najemcy uprawnieni są do bonifikaty, której Wójt Gminy jako właściwy organ zgodnie art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami udziela za zgodą Rady Gminy.

W tym stanie rzeczy podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i w pełni uzasadnione.

WOTT
Wolfgang Ziwalka