

**UCHWAŁA NR XXXIV/180/2017
RADY GMINY CZARNY BÓR**

z dnia 27 czerwca 2017 r.

**w sprawie określenia zasad zbywania w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych i domów
jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Czarny Bór i 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 2016 r., poz. 446 ze zm.), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 67 ust. 1, 1a i 3, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 2 i 3, art. 72 ust. 1 i 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) Rada Gminy Czarny Bór uchwala, co następuje:

§ 1. Mieszkania w budynkach komunalnych lub domy jednorodzinne będą sprzedawane w trybie bezprzetargowym z zachowaniem pierwszeństwa w ich nabyciu, stosownie do art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

1. Przedmiotem sprzedaży mogą być samodzielne lokale mieszkalne tzn. wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, izby lub zespoły izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub domy jednorodzinne stanowiące własność gminy Czarny Bór.

2. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Przedmiotem sprzedaży mogą być lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne, dla których w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie jest przewidywana zmiana funkcji.

4. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- a) w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
- b) w budynkach w których przewidywana jest zmiana funkcji.

5. Wójt Gminy może nie przeznaczyć do sprzedaży lokali w przypadkach innych niż określone w pkt 4 a i b:

- a) gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy,
- b) w budynkach wpisanych do rejestru zabytków.

6. Sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub ze sprzedażą udziału z nim związanego w nieruchomości gruntowej.

7. Jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem współwłasności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.

8. Wyodrębnienie lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892)

§ 2. Pomieszczenie nie będące przedmiotem najmu i samodzielnym lokalem mieszkalnym może być sprzedane na rzecz właściciela lokalu przyległego do tego pomieszczenia, na jego wniosek w celu poprawy stanu zagospodarowania i powiększenia posiadanego już lokalu. Cenę sprzedaży ustala się na poziomie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, bez zastosowania bonifikat z możliwością rozłożenia na raty.

§ 3. Lokal mieszkalny zajmowany na podstawie umowy najmu przez najemcę, którego małżonek /małżonka/ jest właścicielem innego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, domu mieszkalnego, bądź przysługuje mu własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego – może być sprzedany na rzecz najemcy z wyłączeniem postanowień zawartych w § 4. Przepis ten stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.

§ 4. Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych lub domy jednorodzinne będą sprzedawane za gotówkę lub na raty przy zastosowaniu bonifikat, które będą obowiązywały do dnia 31 grudnia 2018 r. Bonifikat udziela Wójt Gminy na zasadach:

a) w przypadku wykupu pojedynczych lokali przez najemców:

- 55 % ceny sprzedaży lokalu dla nabywającego na raty,
- 75 % ceny sprzedaży dla nabywcy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynkach postawionych po roku 1945, który wpłaci jednorazowo całą kwotę pozostającą do zapłaty, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości,
- 85 % ceny sprzedaży dla nabywcy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynkach postawionych przed rokiem 1945, który wpłaci jednorazowo całą kwotę pozostającą do zapłaty, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności,

b) w przypadku równoczesnego wykupu lokali mieszkalnych przez najemców w budynkach gdzie nie ma wspólnoty:

- 90 % ceny sprzedaży w budynku postawionym po roku 1945,
- 93 % ceny sprzedaży w budynku postawionym przed rokiem 1945.

c) w przypadku równoczesnego wykupu lokali mieszkalnych przez najemców gdzie jest wspólnota mieszkaniowa:

- 80 % ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego dla nabywających na raty,
- 89 % ceny sprzedaży dla nabywcy lokalu mieszkalnego w budynkach postawionych po roku 1945, który wpłaci jednorazowo całą kwotę pozostającą do zapłaty nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości,
- 92% ceny sprzedaży dla nabywcy lokalu mieszkalnego w budynkach postawionych przed rokiem 1945, który wpłaci jednorazowo całą kwotę pozostającą do zapłaty, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości.

d) cena nieruchomości po uwzględnieniu bonifikat i umorzeń nie może być niższa niż 200 zł.

§ 5. 1. Bonifikaty, o których mowa w § 4 obejmują cenę lokalu i cenę udziału w prawie własności gruntu.

2. W przypadku gdy sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej w odpowiednim udziale bonifikaty o których mowa w § 4 obejmują cenę lokalu oraz pierwszą opłatę z tego tytułu.

3. Bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

§ 6. 1. W przypadku zbycia nieruchomości lub wykorzystania jej na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, nabywca zobowiązany jest do zwrotu na rzecz Gminy Czarny Bór, kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w ciągu miesiąca od daty zbycia.

2. Postanowień pkt 1 nie stosuje się w przypadku:

- a) zbycia na rzecz osoby bliskiej,
- b) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystaną na cele mieszkaniowe,
- c) sprzedaży lokalu mieszkalnego jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

3. Postanowienia pkt 1 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia.

§ 7. Przy sprzedaży na raty:

1. Wysokość pierwszej wpłaty wynosi 10 % ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, po zastosowaniu bonifikaty i będzie uiszczona przez nabywcę nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

2. Maksymalny okres rozłożenia na raty wynosi 10 lat.

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

4. W celu zabezpieczenia nie spłaconej części ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będzie ustanowiona na rzecz gminy hipoteka.

§ 8. Wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego domem mieszkalnym wynosi 1% ceny nieruchomości gruntowej. Pierwsza opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 20% ceny nieruchomości gruntowej i płatna jest najpóźniej do dnia zawarcia umowy notarialnej.

§ 9. Przepisy § 4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży budynków mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny) oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki dom lub lokal jest w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy.

§ 10. Czynności związane ze sprzedażą lokalu mieszkalnego podejmowane są na wniosek najemcy wyrażającego wolę nabycia lokalu, lub z inicjatywy Wójta Gminy.

§ 11. Nabywcy lokali pokrywają w całości koszty związane z opłatą notarialną oraz sądową z tytułu ujawnienia praw w księdze wieczystej.

§ 12. Wolne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przeznaczonych do sprzedaży budynki mieszkalne wytypowane do sprzedaży, zbywane są w drodze przetargu i nie podlegają postanowieniom niniejszej uchwały.

§ 13. Traci moc uchwała Nr XV/87/2008 Rady Gminy w Czarnym Borze z dnia 20 maja 2008 roku w sprawie określenia zasad zbywania w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Czarny Bór i udzielania bonifikat.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarny Bór.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Czarny Bór

Sylwestra Beata Wawrzyniak

UZASADNIENIE

Proponowana uchwała zawiera zmianę warunków wykupu lokali mieszkalnych przez najemców. Zmiana dotyczy w szczególności zasad udzielania bonifikat w przypadku wykupu lokali mieszkalnych.

W związku ze zainteresowaniem najemców wykupem lokali uważa się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.

Wójt Gminy Czarny Bór

Adam Górecki

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-773646726

Imię: Sylwestra

Nazwisko: Wawrzyniak

Instytucja: Urząd Gminy Czarny Bór

Województwo: dolnośląskie

Miejscowość: Czarny Bór

Data podpisu: 27 czerwca 2017 r.

Zakres podpisu: Cały dokument