

**Uchwała Nr / /2016
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 2016 r.**

w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016, poz. 446 ze zm.), oraz w związku z art. 34 ust. 6, art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015, poz. 1774 ze zm.) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. 2016, poz. 296) Rada Miejska w Giżycku uchwala , co następuje:

§ 1.1 Przeznacza się do sprzedaży samodzielne lokale mieszkalne w budynkach komunalnych, wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Wraz z lokalami, o których mowa w ust. 1, sprzedaje się lub oddaje w użytkowanie wieczyste ułamkowe części gruntu przynależne do sprzedawanych lokali.

§ 2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali ich najemcom.

§ 3. Ustala się następujące zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu do nich przynależnych na rzecz najemców:

1. Wartość lokalu mieszkalnego przeznaczonego do zbycia ustala się na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem pkt. 2. Wycena podlega akceptacji przez Burmistrza.
2. Od wartości lokalu mieszkalnego odlicza się wartość nakładów poniesionych przez najemcę na ulepszenie lokalu w części w jakiej wpłynęły one na podniesienie wartości wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Odliczeniu podlega tylko wartość nakładów uzgodniona z właścicielem.
3. Stawka procentowa pierwszej opłaty za oddanie ułamkowej części gruntu przynależnego do lokalu w użytkowanie wieczyste wynosi 25 %.
4. Koszt wyceny ponosi najemca zainteresowany nabyciem lokalu. Do wniosku o wykup najemca zobowiązany jest załączyć dowód wniesienia na rzecz Gminy Miejskiej Giżycko zaliczki w kwocie 200 zł na pokrycie kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia. Zaliczka podlega rozliczeniu w ramach transakcji sprzedaży, a w przypadku niedojścia sprzedaży do skutku z przyczyn leżących po stronie najemcy nie podlega zwrotowi.
5. Cenę nabycia lokalu ustala się w oparciu o wartość ustaloną na podstawie pkt. 1, 2, 3 z uwzględnieniem:
 - a) bonifikat, o których mowa w pkt. 7,

- b) doliczenia do ceny sumy nakładów poniesionych przez Miasto na remonty, modernizacje lub wyposażenie lokalu – w ciągu 3 lat od dnia złożenia wniosku o zbycie lokalu,
 - c) zaliczenia na poczet ceny kwoty nominalnej wniesionej przez najemcę kaucji mieszkaniowej na podstawie dokumentów przedstawionych przez najemcę.
6. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia lokalu ponoszą nabywcy.
7. Udziela się najemcom bonifikat przy zakupie lokali wynoszących:
- a) 90 % wartości ustalonej w sposób określony w pkt 1 w przypadku:
 - jednorazowej zapłaty ustalonej ceny nabycia, co najmniej na 4 dni przed zawarciem umowy notarialnej, jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie mieszkania w budynkach innych niż jednolokalowe lub dwulokalowe przestają być własnością Gminy, przy czym za równoczesną sprzedaż uznawana będzie sprzedaż dokonana na podstawie umów zawartych w tej samej dacie,
 - sprzedaż będzie dotyczyła ostatniego lokalu w budynku, w przypadku gdy najemca uprzednio nie zrezygnował z transakcji nabycia lokalu, o której mowa powyżej,
 - b) 85 % wartości ustalonej w sposób określony w pkt 1 w przypadku jednorazowej zapłaty ustalonej ceny nabycia przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego,
 - c) 70 % wartości ustalonej w sposób określony w pkt 1 w przypadku ratalnej spłaty ustalonej ceny nabycia.
8. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego na raty roszczenia Gminy z tytułu spłaty podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.
9. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego nabytego na raty niespłacona należność staje się natychmiast wymagalna.
10. Umowa zbycia lokalu na raty uwzględniać winna:
- a) maksymalnie 10-letni okres spłaty ustalonej ceny,
 - b) pierwszą ratę płatną przez sporządzeniem umowy notarialnej w wysokości nie mniejszej niż 10 % ceny,
 - c) płatność rat rocznych najpóźniej do dnia 31 marca każdego kolejnego roku spłaty ceny,
 - d) oprocentowanie pozostałej do spłaty ceny w stałej wysokości 5 % rocznie,
 - e) zabezpieczenie pozostałej do spłaty części ceny w formie hipoteki na zbywanym lokalu.

§ 4. Tracą moc następujące uchwały Rady Miejskiej w Giżycku:

1. nr XIX/26/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu,
2. nr XXX/23/09 z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/26/04 z dnia 29 kwietnia w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu,
3. nr XXVIII/81/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r. o zmianie uchwały nr XIX/26/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały reguluje kwestię związaną ze sprzedażą lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych. Do chwili obecnej, zasady zbywania lokali uwzględnione zostały w uchwale Rady Miejskiej w Giżycku nr XIX/26/04 Rady z dnia, zmienionej uchwałą nr XXX/23/09 oraz uchwałą nr XXVIII/81/2012.

Celem wejścia w życie proponowanej uchwały jest dodatkowo uregulowania dotyczącego ustalenia stawki procentowej za oddanie ułamkowej części gruntu przynależnego do lokalu w użytkowanie wieczyste, a także zmiana zasobu mieszkaniowego przeznaczonego do sprzedaży, wskazanego w załączniku do uchwały, w związku ze zmianą strategii mieszkaniowej na lata 2017-2021.

Ponadto, zmianie ulega zakres kosztów przygotowania lokalu do zbycia których ciężar ponoszą nabywcy, przez usunięcie z § 3 pkt 3 zwrotu „wszelkie”, co spowodowane jest wyłączeniem z nich kosztów wyceny lokalu. W związku z tym, zmieniono treść § 3 pkt 4 niniejszej uchwały w ten sposób, że 200 zł zaliczka dotyczy kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia, a nie wyceny nieruchomości.

Niniejszy projekt uchwały systematyzuje zasady sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez umieszczenie w nim uregulowań prawnych zawartych w uchwałach uchylanych, wymienionych powyżej.