

**U C H W A Ł A   nr 249/IV/04**  
**RADY MIASTA JÓZEFOWA**  
**z dnia 04.11.2004r.**

**w sprawie zasad sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych stanowiących własność Miasta Józefowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit."a" ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. ), art. 13 ust.1, art. 28, art. 34 ust 1 pkt 3, ust 4, 5, 6, 7, art. 67 ust 1a, 3a, art. 68 ust 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 kwietnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity .Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543, z późn. zm. ) Rada Miasta Józefowa **uchwała**, co następuje:

**§ 1**

Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych stanowiących własność Miasta Józefowa.

**§ 2**

Ilekróć w uchwale jest mowa o :

- **budynku** - rozumie się przez to każdy budynek komunalny, obejmujący jeden lub więcej samodzielnych lokali mieszkalnych, mogących stanowić odrębne nieruchomości, których własność może zostać przeniesiona na rzecz aktualnych najemców, gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony.
- **samodzielnym lokalu mieszkalnym** - rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- **pomieszczeniem przynależnym** – do lokalu mogą przynależeć inne pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, a w szczególności piwnica lub strych, chyba że czynność prawna lub orzeczenie sadu dotyczące odrębnej własności stanowią inaczej.
- **nieruchomości wspólnej** – którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- **cenie lokalu mieszkalnego**, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności – jest to cena obejmująca lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.

**§ 3**

Do kompetencji Rady Miasta Józefowa należy wyrażenie zgody na zbycie zabudowanych budynkami nieruchomości gruntowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości miasta Józefowa.

**§ 4**

1. W przypadku zbywania zabudowanych budynkami nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.
2. Najemców lokali mieszkalnych zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w określonym w zawiadomieniu terminie.

## § 5

Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach każdorazowo, poprzedzana jest rozpatrzeniem możliwości wydzielenia z całej nieruchomości niezabudowanej działki gruntu, z przeznaczeniem do zbycia w drodze przetargu .

## § 6

Wyceny zbywanych lokali dokonuje rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Miasta Józefowa.

## § 7

1. Na wniosek nabywcy, Burmistrz Miasta może rozłożyć cenę sprzedaży lokalu i gruntu na raty, na czas nie dłuższy niż 10lat.
2. Wierzytelność Miasta w stosunku do nabywcy z tytułu rozłożenia ceny sprzedaży na raty podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki.
3. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.
4. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

## § 8

1. W przypadku zbycia samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali w budynkach wyznaczonych przez Radę Miasta do sprzedaży, wprowadza się następujące zasady dotyczące bonifikat od ceny nieruchomości, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Wysokość bonifikat, o których mowa w ust. 1 wynosi:
  - 1) w budynkach, w których liczba lokali wynosi 2** – w wysokości 15% ceny lokalu mieszkalnego przy sprzedaży za gotówkę.
  - 2) w budynkach, w których liczba lokali wynosi 3 lub 4** – w wysokości 30% ceny lokalu mieszkalnego przy sprzedaży za gotówkę, zaś 10% ceny lokalu mieszkalnego przy sprzedaży na raty.
  - 3) w budynkach, w których liczba lokali wynosi 5, 6 lub 7** – w wysokości 50% ceny lokalu mieszkalnego przy sprzedaży za gotówkę, zaś 15% ceny lokalu mieszkalnego a przy sprzedaży na raty.
  - 4) w budynkach, w których liczba lokali wynosi 8 i więcej** – w wysokości 70% ceny lokalu mieszkalnego przy sprzedaży za gotówkę, zaś 20% ceny lokalu mieszkalnego przy sprzedaży na raty.
  - 5) cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%**

3. W przypadku zbiegu bonifikat stosuje się jedną korzystniejszą dla nabywcy.
4. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbył lokal lub wykorzystał na inny cel przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie Burmistrza Miasta.
5. Zabezpieczeniem z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty jest hipoteka kaucyjna ustanowiona przez nabywcę lokalu mieszkalnego.

#### **§ 9**

1. Nabywca może złożyć w formie pisemnego oświadczenia poświadczonego przez Zarządcę nieruchomości informację o nakładach koniecznych poczynionych na dany lokal, zgodnie z art. 218 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Nakłady uwzględnia Burmistrz Miasta.
3. Wyceny nakładów dokonuje rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Miasta, na koszt nabywcy lokalu.

#### **§ 10**

Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne usytuowane w budynkach położonych na terenach lasów ochronnych i terenach zarezerwowanych pod inwestycje (adaptacja czasowa). Ustaleń powyższych dokonuje w formie opinii Referat Zagospodarowania Przestrzennego.

#### **§ 11**

1. Traci moc uchwała Nr 334/II/97 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 12 sierpnia 1997r. w sprawie zasad dotyczących sprzedaży lokali mieszkaniowych w budynkach stanowiących własność Miasta Józefowa wraz ze sprzedażą gruntu niezbędnego do korzystania z budynku.
2. Traci moc uchwała Nr 496/II/98 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 19 czerwca 1998r. w sprawie zasad sprzedaży lokali w budynkach wielolokalowych przeznaczonych przez Radę Miejską w Józefowie do zbycia w zakresie dotyczącym bonifikat.

#### **§ 12**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta .

#### **§ 13**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Cezary Łukaszewski**

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miasta Józefowa w sprawie zasad sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych stanowiących własność Miasta Józefowa.**

W związku z obowiązującymi przepisami ustawy dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 kwietnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543, z późn. zm. ) Rada Miasta może ustalić zasady sprzedaży lokali w budynkach komunalnych, w tym również w zakresie dotyczącym bonifikat od cen ich sprzedaży.

W dniu 28 listopada 2003r. została uchwalona obszerna nowelizacja ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Wprowadziła ona kilkadziesiąt istotnych zmian w publicznej gospodarce nieruchomościami. Wskutek zaskarżenia do Trybunału Konstytucyjnego niektórych jej artykułów zaczęła obowiązywać od dnia 22 września 2004r.

Znowelizowane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zmieniły częściowo zasady zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami komunalnymi. Jedną z najistotniejszych zmian wprowadzonych nowelizacją jest zakaz zbywania budynku mieszkalnego z najemcami z pominięciem prawa pierwszeństwa. Zakaz nie dotyczy budynków innych niż mieszkalne. Do wejścia w życie noweli można było zbyć nieruchomość zabudowaną budynkiem nie informując najemców o przysługującym im prawie pierwszeństwa do lokalu, ponieważ przedmiotem zbycia była cała nieruchomość, a nie lokal. Obecnie zbycie takiej nieruchomości jest niedopuszczalne bez uprzedniego zwrócenia się do najemcy z zawiadomieniem o możliwości nabycia lokalu. Dopuszczalne jest również zbycie, w ramach pierwszeństwa, domu jednorodzinnego na rzecz najemcy. Warunkiem skorzystania z prawa pierwszeństwa jest fakt, że osoba jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Jest to najbardziej istotna z przesłanek pierwszeństwa. Stanowi podstawę prywatyzacji zasobów mieszkaniowych.

Najemców lokali mieszkalnych zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w określonym w zawiadomieniu terminie.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami wprowadza również instytucję bonifikaty od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Organ udziela bonifikaty za zgodą rady miasta. Do udzielenia bonifikaty konieczne jest zatem obowiązywanie aktu prawa miejscowego, upoważniającego Burmistrza do udzielenia bonifikaty.

Zróżnicowanie wysokości udzielanych bonifikat podyktowane są trudnościami sprawowania „zarządu” nieruchomością wspólną, która wzrasta w miarę powiększania się liczby współwłaścicieli. Dlatego też proponuję aby bonifikata była zróżnicowana i udzielana była udzielana w budynkach wielomieszkalniowych.

Przepis art. 68 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza jednak dla nabywcy, któremu została udzielona bonifikata pewne obwarowania w odniesieniu do rozporządzania nabytą nieru-

chomością. A mianowicie, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, to zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Nie ma jednak podstaw do żądania zwrotu bonifikaty, w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby bliskiej.

W art. 68 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami uregulowana jest instytucja bonifikaty od nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków. W razie braku uregulowań w tym zakresie cenę takiej nieruchomości (lub jej części) obniża się o 50%. Właściwy organ, może jednak za zgodą Rady Miasta podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

W razie zbiegów praw do bonifikat stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

Przed przystąpieniem do zbycia zabudowanych nieruchomości gruntowych rozpatruje się najpierw możliwość ich podziału mającego na celu wyodrębnienie niezabudowanych działek, które można zbyć w drodze przetargu.

Cenę zbywanego lokalu ustala się zgodnie z art. 67 ust 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. w wysokości równej jej wartości.

W przypadku poniesienia przez najemców nakładów na zmodernizowanie lub rozbudowę zajmowanego lokalu, które wykonano za zgodą właściciela, najemca lokalu ma możliwość ich odliczenia. Odliczenia dokonuje się po uprzednim potwierdzeniu ich przez zarządcę nieruchomości i zaakceptowaniu przez Burmistrza Miasta. Wysokość nakładów określa rzeczoznawca majątkowy w operacie wykonanym na koszt najemcy.

Proszę zatem o podjęcie przez Radę Miejską w Józefowie uchwały w powyższej sprawie.