

Uchwała Nr XXXVIII/327/09
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 20 lutego 2009 r.

**o określeniu zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na
wniosek najemców lub dzierżawców tych lokali**

zawie art. 18 ust.2 pkt.9 lit. a i art. 40 ust 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1190 r. – o
działach gminnym (Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zmianami), Rada Miejska w
uchwala, co następuje:

§ 1

zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych stanowiących
Gminy Oborniki ich najemcom i dzierżawcom z jednoczesną sprzedażą gruntu albo
w jego własności lub jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub
użytkowanie wieczyste gruntu.

§ 2

dotyczy lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 21
2001 r. – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie
Cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 ze zmianami), w tym również wolnostojących
szeregowych domów jednorodzinnych, w których znajduje się jeden lokal
i dany budynek jest w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy.

§ 3

Życie lokali mieszkalnych na podstawie niniejszej uchwały następuje wyłącznie na
wniosek złożony przez najemców lub dzierżawców w drodze bezprzetargowej – na
rzecz tych osób.

W przypadku złożenia wniosku zarówno przez najemcę lub dzierżawcę, jak też
później przez osoby wymienione w art. 34 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia
1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 200 r. Nr 46, poz. 543 ze zmianami)
to osoby te z zachowaniem kolejności pierwszeństwa mogą nabyć lokal w miejsce
najemcy lub dzierżawcy według zasad ustalonych w uchwale. Gdy uprzednio
wskazane osoby określone w cytowanych wyżej przepisach zrezygnują z wykupu
lokalu mieszkalnego, zostaje on sprzedany wnioskującemu najemcy lub dzierżawcy.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na wyłączny wniosek osób określonych w art. 34 ust. 1
pkt. 1 i pkt. 2 – ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga zgody Rady
Miejskiej.

§ 4

szczy lokali mieszkalnych na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale dokonuje się :

na rzecz najemców, którzy nawiązali najem lokalu mieszkalnego przed dniem 12
listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale,

na rzecz innych najemców i dzierżawców lokalu mieszkalnego, pod warunkiem, że do
chwili złożenia wniosku najem albo dzierżawa trwają co najmniej 3 lata

§ 5

zbycia lokalu mieszkalnego jest okoliczność, że najemca lub dzierżawca nie opłaca należnego czynszu. Nabywca zobowiązany jest również do złożenia oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. W przypadku nieprawdziwego oświadczenia, Gminie przysługuje roszczenie o unieważnienie sprzedaży.

§ 6

nie podlegają sprzedaży lokale w budynkach :

- 1) przeznaczonych do wyburzenia na podstawie decyzji właściwych organów
- 2) położonych w nieruchomościach, dla których ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku, ustalenia decyzji o warunkach zabudowy, przewidują zmianę jego funkcji mieszkalnej na inną,
- 3) wpisanych do rejestru zabytków,
- 4) położonych w nieruchomościach wobec której toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub gminę.

W indywidualnych sprawach Burmistrz Obornik może odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego w szczególnych sytuacjach innych, niż wymienione powyżej. Odmowa sprzedaży może nastąpić zwłaszcza gdy :

- 1) przedmiotem wniosku jest zbycie lokalu mieszkalnego w nieruchomości, w której nie dokonano w chwili złożenia tego wniosku żadnego zbycia, chyba że z wnioskiem o wykup wystąpią jednocześnie najemcy wszystkich lokali w danej nieruchomości
- 2) odtworzenie stanu technicznego budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, jest nieopłacalne w myśl kierowania się zasadą racjonalnego gospodarowania majątkiem gminy. Ocenę stanu technicznego sporządza rzeczoznawca w sprawach budowlanych
- 3) przedmiotem wniosku jest zbycie lokalu mieszkalnego, dla którego, z uwagi na atrakcyjną lokalizację i parametry, może być przewidywana funkcja inna niż mieszkalna (np. funkcja handlowa)
- 4) w przypadku gdy za odmową sprzedaży przemawia uzasadniony ważny interes gminy
- 5) powierzchnia lokalu będącego przedmiotem wniosku, bez pomieszczeń przynależnych i części wspólnych, przypadającego na jednego zameldowanego mieszkańca lokalu, przekracza 20 m²

§ 7

Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego i gruntu oraz udziałów we współwłasności oraz przy wywłaszczeniu wieczystym ustala się w wysokości równej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego plus Vat.

Najemca nabydzie lokal mieszkalny po cenie rynkowej obowiązującej w danym momencie na rynku nieruchomości..

Wszystkie koszty związane z przygotowaniem lokalu mieszkalnego do sprzedaży ponosi nabywca.

§ 8

Sprzedaż budynku pozostającego w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny może nastąpić w zależności od uzgodnień stron: wraz ze sprzedażą gruntu albo z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste.

Do czasu trwania umowy najmu wlicza się : okres od wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu na podstawie odpowiednich przepisów oraz poprzednie okresy nieprzerwanego stosunku najmu w zasobach komunalnych gminy.

§ 9

Uchwała Nr XXVII/ 206/2004 Rady Miejskiej z dnia 17 czerwca 2004 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lub dzierżawców tych lokali.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni o dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Piotr Desperak
Piotr Desperak

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXVIII/327/09
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 20 lutego 2009 r.

Uchwała znosząca bonifikaty na zakup lokali mieszkalnych w zasobie komunalnym została podjęta z uwagi na ogólną tendencję w samorządach, w których rezygnują się z takich upustów przy wykupie. Orzeczenia sądu w przedmiotowej sprawie wskazują na niegodność samorządów oraz naruszenie zasady równości.

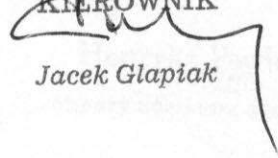
Nieruchomość będąca własnością miasta stanowi z punktu widzenia ekonomicznego dla wspólny wszystkich członków wspólnoty samorządowej i dlatego jej sprzedaż po wartości rynkowej jest nieuzasadniona ekonomicznie a także nieuczciwa w stosunku do członków wspólnoty samorządowej.

Wyzbycie się przez gminę swych lokali mieszkalnych za 40 % ich wartości stanowi odejście od zasad starannej gospodarki mieniem komunalnym. Na wolnym rynku mieszkania te warte są o wiele więcej, a tym samym miasto mogłoby je sprzedać w przetargu po większe pieniądze.

Art. 32 ust. 1 i 2 art. 64 ust. 1 i art. 165 Konstytucji RP mówi „wszyscy wobec prawa równi”. Bonifikaty w sposób nieuzasadniony różnicują sytuację prawną podmiotów, a osoby, które nie są najemcami lokali komunalnych gminy Oborniki, nie mogą ich kupić na tych samych warunkach, co najemcy tych mieszkań. A takie uprzywilejowanie jednej grupy społecznej z pokrzywdzeniem innych podmiotów jest niedopuszczalne.

Przejęcie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Oborniki jest racjonalne i wykorzystanie zasobami mieszkaniowymi, pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

KIEROWNIK


Jacek Glapiak