

**UCHWAŁA NR XXVIII/347/12
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**w sprawie: określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy
Oborniki i bonifikat przysługujących ich nabywcom**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 oraz art. 68 ust. 1 -1b, a także art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa:

- 1) zasady przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży;
- 2) warunki udzielania bonifikat nabywcom lokali mieszkalnych oraz wysokość stawek procentowych tych bonifikat.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), w tym lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oraz dom jednorodzinny wolno stojący albo w zabudowie szeregowej, stanowiący w całości przedmiot najmu;
- 2) najemcy – należy przez to rozumieć jedną lub więcej osób fizycznych, które posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego inny niż własność, pozwalający im na nieograniczone czasowo korzystanie z tego lokalu mieszkalnego;
- 3) nabywcy – należy przez to rozumieć najemcę, który złożył wniosek o wykup lokalu mieszkalnego;
- 4) czynszu – należy przez to rozumieć wszelkie opłaty związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego, które przypadają Gminie Oborniki od najemcy;
- 5) własności – należy przez to rozumieć również użytkowanie wieczyste;

**Rozdział 2.
Zasady przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży**

§ 3. 1. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Oborniki.

2. Lokale mieszkalne będą sprzedawane w trybie bezprzetargowym ich najemcom, z zastrzeżeniem ust. 3. Najemcom, którzy złożą wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego oraz złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną zgodnie z zasadami niniejszej Uchwały, przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu.

3. W przypadku nieskorzystania przez najemcę z prawa pierwszeństwa, sprzedaż lokalu mieszkalnego jest dopuszczalna w trybie przetargowym na rzecz osób trzecich, jeżeli następuje na cele mieszkaniowe.

§ 4. Burmistrz Obornik upoważniony jest do wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych ze względu na ważny interes gminy.

§ 5. 1. W odniesieniu do nieruchomości, w których dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego, wraz ze sprzedażą lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość sprzedawany będzie nabywcy udział we własności nieruchomości gruntowej niezbędny do prawidłowego funkcjonowania lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli przeznaczony do sprzedaży lokal mieszkalny nie stanowi odrębnej nieruchomości od nieruchomości gruntowej, to jego sprzedaż polega na przeniesieniu udziału we własności nieruchomości gruntowej w wymiarze odpowiadającym stosunkowi ceny lokalu mieszkalnego do całkowitej wartości nieruchomości gruntowej. Jeżeli natomiast w sytuacji, o której mowa w zdaniu pierwszym, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje wraz z ustanowieniem odrębnej własności lokalu w rozumieniu właściwych przepisów, to do sprzedaży stosuje się odpowiednio ust. 1.

§ 6. Cenę lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Gminę Oborniki w wysokości nie niższej niż jego wartość, z zastrzeżeniem §9 i §10 uchwały.

§ 7. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej jego własność albo własność lub udział we własności nieruchomości gruntowej, na której znajduje się sprzedawany lokal mieszkalny.

Rozdział 3.

Warunki udzielania bonifikaty nabywcy lokalu mieszkalnego

§ 8. W stosunku do najemcy lokalu mieszkalnego warunkiem udzielenia bonifikaty jest okoliczność, że nie zalega on z zapłatą czynszu.

§ 9. 1. Najemcy, który złoży wniosek o wykup do dnia 30.06.2013 r. udziela się bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego według następujących zasad :

1) w budynkach wybudowanych lub oddanych do użytkowania do 31.12.1950 roku :

- a) 85% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 90% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,
- b) 90% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 95% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,

2) w budynkach wybudowanych lub oddanych do użytkowania w okresie od 01.01.1951 do 31.12.1975 r. :

- a) 80% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 85% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,
- b) 85% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 90% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,

3) w budynkach wybudowanych lub oddanych do użytkowania w okresie od 01.01.1976 do 31.12.1999 r. :

- a) 75% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 80% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,
- b) 80% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa dłużej niż 5 lat przed dniem złożenia wniosku albo 85% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku.

2. Najemcy, który złoży wniosek o wykup po dniu 30.06.2013 r. udziela się bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego według następujących zasad:

1) w budynkach wybudowanych lub oddanych do użytkowania do 31.12.1950 roku :

- a) 75% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 80% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,
 - b) 80% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 85% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,
- 2) w budynkach wybudowanych lub oddanych do użytkowania w okresie od 01.01.1951 do 31.12.1975 r. :
- a) 65% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 70% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,
 - b) 70% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 75% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,
- 3) w budynkach wybudowanych lub oddanych do użytkowania w okresie od 01.01.1976 do 31.12.1999 r. :
- a) 55% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa nie krócej niż 2 lata i nie dłużej niż 5 pełnych lat przed dniem złożenia wniosku albo 60% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku,
 - b) 60% - w przypadku, jeżeli najem lokalu trwa dłużej niż 5 lat przed dniem złożenia wniosku albo 65% bonifikaty w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w tym budynku.

§ 10. 1. Przez jednoczesną sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych należy rozumieć złożenie wniosków o wykup w tym samym przedziale czasowym określonym w § 9 ust.1 albo § 9 ust.2 przez najemców wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku.

2. Najemca, który podpisał już akt notarialny sprzedaży lokalu mieszkalnego nie traci prawa do dodatkowej bonifikaty związanej z jednoczesnym wykupem, gdy nie wszyscy najemcy przystąpią ostatecznie do umowy sprzedaży lokalu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§ 12. W Uchwale Nr XXIV/189/08 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki w latach 2008-2012 uchyla się § 8 i § 9.

§ 13. Traci moc Uchwała Nr XXIV/284/12 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 4 września 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Oborniki, z zastrzeżeniem § 14.

§ 14. Najemcy, którzy złożyli wniosek o wykup w trybie uchwały wskazanej w § 13, mogą w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, złożyć oświadczenie o zamiarze wykupu lokalu w trybie tej uchwały, a Gmina Oborniki będzie wówczas zobowiązana przenieść własność lokalu na najemcę w trybie uchwały wskazanej w § 13. W razie niezłożenia takiego oświadczenia w tym terminie, wszelkie skutki prawne związane ze złożonym uprzednio wnioskiem wygasają, a wykup będzie możliwy jedynie w oparciu o nowy wniosek oraz postanowienia niniejszej uchwały.

§ 15. W przypadku gdy przepisy powszechnie obowiązujące przewidują inne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Oborniki i udzielania bonifikat przysługujących ich nabywcom, aniżeli te wskazane w niniejszej uchwale, wówczas stosować należy przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Krzysztof Hetmański

Uzasadnienie

Celami głównymi nowej regulacji w zakresie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych oraz bonifikat mających zastosowanie przy ustalaniu cen za sprzedawane mieszkania są:

- 1) szersze umożliwienie najmemcom mieszkań gminnych nabywania na dogodnych warunkach lokali mieszkalnych z gminnego zasobu,
- 2) określone korzyści dla budżetu gminy poprzez:
 - przychody budżetowe ze sprzedaży mieszkań,
 - oszczędność w wydatkach budżetowych na utrzymywanie przez Gminę Oborniki dużego zasobu lokalowego (znaczące koszty eksploatacji i remontów mieszkań gminnych).

Dotychczasowe regulacje w tym zakresie nie stymulowały najemców do nabywania mieszkań w oczekiwanym przez Gminę Oborniki rozmiarze.

Projekt uchwały zwiększającej dogodność zasad sprzedaży mieszkań i ustalenia za nie cen może znacząco przyspieszyć proces uwłaszczania się najemców. Dlatego jej uchwalenie jest celowe.