

Projekt

z dnia 7 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 809/23
RADY MIEJSKIEJ KARPACZA**

z dnia 2 sierpnia 2023 r.

w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572), art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 1 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 poz. 344, 1113), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynkach komunalnych położonych na terenach, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na cele mieszkaniowe, Najemcom, którzy nieprzerwanie od co najmniej 10 lat posiadają zawartą umowę najmu na czas nieoznaczony na wskazany lokal przyznaje się pierwszeństwo w ich nabyciu.

2. Sprzedaż lokali komunalnych, o których mowa w § 1 następuje bez przetargu.

3. Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale w budynkach, w których prowadzona jest regulacja stanu prawnego;
- 2) lokale mieszkalne objęte najmem socjalnym;
- 3) lokale, w których w okresie pełnych pięciu lat przed złożeniem wniosku, Gmina Karpacz wykonała remont lokalu o wartości przekraczającej 10 000 zł;
- 4) lokale w budynkach, w których więcej niż 50% lokali lub więcej niż 50% udziałów należy do Gminy Karpacz;
- 5) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 6) lokale, których Najemcy lub ich małżonkowie posiadają na terenie Gminy Karpacz lub innej miejscowości na terenie Polski:
 - a) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy;
- 7) lokale, których Najemcom umorzono należność z tytułu zaległego czynszu za najem lokalu mieszkalnego lub za usługi komunalne w terminie 5 lat przed złożeniem wniosku o wykup lokalu;
- 8) lokale, których Najemcom został przyznany dodatek mieszkaniowy;
- 9) lokale, których Najemcy nabyli już wcześniej od Gminy Karpacz lokal z bonifikatą.

4. Burmistrz Karpacza może nie przeznaczać do sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, którzy uchylają się od realizacji zobowiązań wynikających z treści umowy najmu, gdy zalegają z opłatami czynszowymi, opłatami za usługi komunalne oraz z innymi zobowiązaniami w stosunku do Gminy Karpacz lub gdy sprzedaż byłaby sprzeczna z interesem Gminy.

§ 2. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza Karpacza bonifikaty w wysokości 80% od ceny lokalu.

§ 3. Przy sprzedaży lokali położonych w budynkach, w których w okresie pełnych pięciu lat przed złożeniem wniosku, Gmina Karpacz wykonała remont lokalu lub części wspólnych budynku, obniża się bonifikatę, o której mowa w §2, o:

- 1) 2% gdy wartość kosztów (nakładów) remontu sprzedawanego lokalu i części wspólnych budynku przypadających w udziale procentowym na dany lokal wyniosła do 3 000 zł;
- 2) 3% za nakłady odpowiadające wartości kosztów od 3 001 zł do 4 000 zł w udziale procentowym na dany lokal;
- 3) 4% - za nakłady odpowiadające wartości kosztów od 4 001 zł do 5 000 zł w udziale procentowym na dany lokal;
- 4) 5% - za nakłady odpowiadające wartości kosztów powyżej 5 001 zł, jednak nie więcej niż 10 000 zł w udziale procentowym na dany lokal.

§ 4. W przypadku nie zawarcia umowy sprzedaży lokalu w terminie wyznaczonym w zawiadomieniu o przeznaczeniu lokalu do zbycia z przyczyn zawinionych przez najemcę, Najemca traci uprawnienia do bonifikat określonych w § 2 na 5 lat.

§ 5. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała nr XXV/227/12 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 29 października 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

§ 6. Wnioski o nabycie lokali mieszkalnych złożone przed wejściem w życie uchwały będą realizowane według zasad obowiązujących w dniu złożenia wniosku.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 576) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących między innymi zasad zbywania nieruchomości.

Z kolei zgodnie z art. 40 ust.2 pkt 3 na podstawie ustawy o samorządzie gminnym organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy.

Stosownie do art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 poz. 344, 1113) w przypadku zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy, odpowiednia rada może przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 i art. 60 ust. 1.

W myśl art.68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ za zgodą rady może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe. Zgodnie z art. 68 ust. 1b ustawy, w uchwale rady ustala się warunki udzielania bonifikat. W uchwale proponuje się przyznanie bonifikaty, ale także przewiduje się obniżenie przyznanej bonifikaty w zależności od wysokości kosztów poniesionych przez Gminę Karpacz na wykonanie prac remontowych w częściach wspólnych budynku lub w lokalu w okresie 5 lat od dnia złożenia wniosku.

Wprowadzone ograniczenia możliwości wykupu lokalu mieszkalnego na własność umożliwiają racjonalne gospodarowanie majątkiem gminy.

Mając na uwadze powyższe zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.