

**UCHWAŁA NR LIX/ 363 / 06
RADY MIEJSKIEJ W KARPACZU**

z dnia 29 marca 2006 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 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.), art.34 ust.1 pkt.3, art. 68 ust.1 pkt.7 ,ust.2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz.2782, z 2005r.,Nr 130,poz.1087, Nr 150, poz.1251, Nr 169,poz.1420, Nr 169,poz.1420, Nr175, poz.1459.)

**Rada Miejska w Karpaczu
uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Rada Miejska wyraża zgodę na przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych położonych na terenach, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mają stałą lokalizację na cele mieszkalne. Najemcom tych lokali przyznaje się pierwszeństwo w ich nabywaniu.
2. Wyłącza się ze sprzedaży lokale w budynkach , w których prowadzona jest regulacja stanu prawnego lub co do których zostały zgłoszone wnioski roszczeniowe – do czasu prawomocnego ich rozstrzygnięcia, oraz lokale mieszkalne znajdujące się na wykazie lokali socjalnych.
3. Burmistrz Miasta może nie przeznaczać do sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, którzy uchylają się od realizacji zobowiązań wynikających z treści umowy najmu, gdy zalegają z opłatami czynszowymi lub gdy sprzedaż byłaby sprzeczna z interesem Gminy.

§2

Sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali następuje bez przetargu. Wolne lokale niepodlegające oddaniu w najem są przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

§ 3

Cena lokalu, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział we wspólnej nieruchomości gruntowej.

Do ceny lokalu doliczane są koszty przygotowania nieruchomości do zbycia zgodnie z § 8 uchwały.

Lokale są sprzedawane z udziałem w gruncie na własność lub w prawie użytkowania wieczystego.

§ 4

Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza Karpacza bonifikaty w wysokości **90%** od ceny lokalu w przypadku, gdy sprzedaż następuje wraz ze sprzedażą współwłasności gruntu.

§ 5

1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza Karpacza bonifikaty w wysokości **94%** od ceny lokalu, gdy sprzedaż następuje wraz z oddaniem ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste.
2. Za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.
3. Pierwsza opłata wynosi 15 % ceny udziału w gruncie i podlega zapłacie jednorazowo.

§ 6

W przypadku nabycia dodatkowych pomieszczeń, nie będących samodzielными lokalami, w celu poprawy stanu zagospodarowania i powiększenia posiadanego już lokalu mieszkalnego, obowiązuje jednorazowa wpłata ceny za dodatkową powierzchnię, bez stosowania bonifikat.

§ 7

Przy sprzedaży lokali położonych w budynkach, w których w okresie pełnych pięciu lat przed złożeniem wniosku, o którym mowa w § 8, Gmina Karpacz wykonała remont lokalu lub części wspólnych budynku, obniża się bonifikatę przewidziana niniejszą uchwałą o:

1. 2% - gdy wartość kosztów (nakładów) remontu sprzedawanego lokalu i części wspólnych budynku przypadających w udziale procentowym na dany lokal wyniosła nie mniej niż 500 zł a nie więcej niż 1.000,-zł .
2. kolejne 2% - za nakłady odpowiadające wartości kosztów w wys. powyżej 1.000,- zł remontu lokalu i części wspólnych budynku przypadających w udziale procentowym na dany lokal.
3. Nakłady o których mowa wyżej zostaną ustalone na podstawie poniesionych kosztów przez Zarządcę Nieruchomości.

§ 8

1. Czynności związane ze sprzedażą lokalu podejmowane są po złożeniu przez najemcę wniosku o nabycie lokalu i wniesieniu wadium na pokrycie kosztów sprzedaży. Burmistrz Karpacza określa wysokość wadium w oparciu o przewidywany koszt czynności przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Nabywca ponosi w całości koszty :
 - a) przygotowania dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej nieruchomości,
 - b) wyceny nieruchomości (lokalu i gruntu),
 - c) opłat notarialnych i sądowych .
2. Wadium po ostatecznym rozliczeniu kosztów sprzedaży podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia nieruchomości. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia nieruchomości wadium nie podlega zwrotowi.

§ 9

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc § 2 Uchwały nr XIV/69/03 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 01 lipca 2003 r. oraz uchwała Nr XVI/79/03 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 16 września 2003 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/69003 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 01 lipca 2003 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Karpacz.

§ 10


Do spraw wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie uchwały mają zastosowanie postanowienia niniejszej uchwały.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Karpaczu

Józef Kołodziej

Uzasadnienie

Stosownie do art. 18 ust.2 pkt. 9 p.pkt „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących m.in. zbycia nieruchomości, jeżeli nie zostały określone zasady ich zbywania.

Art. 34 ust.1 pkt.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2004 r. Dz.U.Nr 261 poz. 2603 ze zm.) określa, iż w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art.216a, przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego.

Stosownie do art.68 ust. 1 pkt.7 , właściwy organ za zgodą rady może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art.67 ust.3 jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Ust.2 art.68 stanowijeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.... , ust.3Ustaloną , zgodnie z art.67 , cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50% .Właściwy organ, może za zgodą rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę....., ust. 4 ... W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów , o których mowa w ust.1 oraz ust.3, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

Rada Miejska w uchwale nr XIV/69/03 z dnia 01 lipca 2003 r. określiła zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Karpacz wyrażając zgodę na udzielanie przez Burmistrza bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 97%, bonifikata była udzielana do ceny lokalu.

Cena nieruchomości to wyrażona w pieniądzu jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Dotychczas sporne było, czy cena lokalu , który miał podlegać sprzedaży, obejmuje także wartość udziału w nieruchomości wspólnej. Jednakże po zmianie ustawy o g.n. polegającej min. na dopisaniu w art.67 ustępu "1 a" - o treści przesądzającej sprawę jednoznacznie „ cena lokalu , oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej” oznacza to, że udzieloną bonifikatę należy zastosować do ceny lokalu obejmującej także udział w nieruchomości wspólnej.

Nie ma znaczenia czy grunt jest zbywany na własność , czy też nabywca lokalu nabywa udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu, w tym przypadku bonifikata dotyczy pierwszej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania.

Zmiana wysokości bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na większą nie spowoduje wzrostu kwot uiszczanych Gminie za nabywane lokale mieszkalne, ponieważ bonifikata będzie dotyczyć również udziału w gruncie, a nie tak jak było do tej pory tylko do ceny lokalu.

Mając na uwadze powyższe zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.