

Projekt

z dnia 25 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DUKLI**

z dnia 24 marca 2025 r.

w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dukla

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. „a”, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, ust. 4, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1, ust. 1a i ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a, art. 70 ust. 2 i ust. 3 i art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zmianami), Rada Miejska w Dukli uchwala, co następuje:

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dukla i wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego oraz warunki udzielania bonifikaty przy ich sprzedaży.

2. Wyraża zgodę na zbywanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dukla, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4 - § 9 niniejszej uchwały.

3. Decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych podejmuje Burmistrz Dukli.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- 2) Burmistrzu - należy rozumieć przez to Burmistrza Dukli,
- 3) Gminie - należy rozumieć przez to Gminę Dukla,
- 4) lokalu mieszkalnym - rozumie się samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,
- 5) okresie najmu - rozumie się okres posiadania tytułu do lokalu (umowa najmu, wstąpienie w stosunek najmu).

§ 2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy,
- 2) lokale wynajmowane na podstawie umowy najmu socjalnego,
- 3) lokale w budynkach, w stosunku do których przewidziana jest zmiana ich funkcji lub które położone są na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub przeznaczone według odrębnych przepisów prawa, na cele inne niż mieszkalne,
- 4) lokale mieszkalne, których najemcy posiadają zadłużenia czynszowe,
- 5) w budynkach zlokalizowanych na terenach szkół i innych placówek oświatowo-wychowawczych lub obiektach niemieszkalnych,
- 6) w których najemca (wnioskodawca) lub małżonek najemcy (wnioskodawcy) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

§ 3. 1. Sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako związanego z własnością lokalu.

2. Jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaży dokonuje się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 4. 1. Lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu sprzedaje się w trybie bezprzetargowym, na rzecz najemców tych lokali, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

2. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, położone w budynkach, w których Gmina pozostała właścicielem tylko dwóch lokali mieszkalnych, są sprzedawane w drodze przetargu, jeżeli najemca nie skorzystał w terminie 60 dni, od daty otrzymania zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do zbycia, z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego.

3. Lokale mieszkalne, niebędące przedmiotem najmu, są sprzedawane w drodze przetargu.

§ 5. 1. Ustalenie ceny sprzedaży lokalu następuje w oparciu o ich wartość rynkową, określoną na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy.

2. Od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego ustalonej zgodnie z art. 67 ustawy, podlegają odliczeniu nakłady konieczne poniesione przez najemcę na remont lokalu mieszkalnego, jeśli najemca nie korzystał z innych ulg związanych z poniesionymi nakładami i posiadał stosowne pisemne zgody wynajmującego lub zarządcy na dokonanie tych nakładów.

§ 6. 1. Ustala bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz najemcy w wysokości 25% przy jednorazowej zapłacie całości ceny.

2. Nie udziela się bonifikaty od ceny lokalu, której płatność rozłożono na raty.

3. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty najemcy pozostającemu w stosunku najmu danego lokalu dłużej niż 15 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o zakup tego lokalu.

4. Przy zapłacie ceny w ratach stosuje się następujące zasady:

- 1) pierwsza rata w wysokości 20% ceny podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie sprzedaży;
- 3) rozłożona, a nie spłacona część ceny sprzedaży lokalu podlega oprocentowaniu w stosunku rocznym, przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP - zgodnie z art. 70 ust. 3 ustawy;
- 4) w przypadku ratalnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu oraz poddaniu się nabywcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 K.p.c. W przypadku, gdy nabywca nie wyrazi zgody na poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 K.p.c., odstępuje się od rozłożenia ceny sprzedaży na raty. Koszty ustanowienia hipoteki ponosi nabywca;
- 5) okres spłaty rat nie może być dłuższy niż 5 lat.

§ 7. 1. Koszty sporządzenia umowy sprzedaży zawieranej w formie aktu notarialnego ponosi nabywca lokalu mieszkalnego.

2. Wnioskodawca pokrywa koszty przygotowania lokalu mieszkalnego do zbycia na jego rzecz tj. koszty inwentaryzacji oraz wyceny.

§ 8. Podstawą sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym jest protokół z rokowań spisany pomiędzy Burmistrzem Dukli a nabywcą.

§ 9. Najemca nabywający lokal mieszkalny zobowiązany jest zwrócić Gminie środki zgromadzone na funduszu remontowym, przypadające za ten lokal. Zobowiązanie dotyczy tych środków, które nie zostały dotychczas wykorzystane na remont nieruchomości wspólnej i nadal pozostają na wyodrębnionym koncie funduszu remontowego wspólnoty.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10. Wnioski o wykup lokali mieszkalnych złożone i nie zakończone zawarciem umowy sprzedaży przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane są na podstawie dotychczasowych przepisów.

§ 11. Traci moc uchwała nr XXXV/207/98 Rady Miejskiej w Dukli z dnia 26 marca 1998 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych i małych domach mieszkalnych stanowiących mienie komunalne Gminy Dukla, zmieniona uchwałą nr X/115/99 Rady Miejskiej w Dukli z dnia 29 listopada 1999 roku oraz uchwałą nr II/12/02 Rady Miejskiej w Dukli z dnia 6 grudnia 2002 roku.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Dukli.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W DUKLI
W SPRAWIE OKREŚLENIA ZASAD SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY DUKLA

1. PODSTAWA PRAWNA PODJĘCIA UCHWAŁY:

- art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. „a”, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami),
- art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, ust. 4, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1, ust. 1a i ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a, art. 70 ust. 2 i ust. 3 i art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zmianami)

2. POTRZEBA I CEL REGULACJI:

Przedmiotem niniejszej uchwały jest określenie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Uchwała została sporządzona w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz w zakresie zminimalizowania kosztów utrzymania udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie przeważająca ilość lokali mieszkalnych została już sprzedana.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego Rada Miejska w Dukli w drodze uchwały może określić wysokość bonifikat od ceny nieruchomości stanowiącej wartość rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców za cenę obniżoną bonifikatą, była kontynuowana przez ostatnie kilkanaście lat, umożliwiając zainteresowanym najemcom nabycie zamieszkiwanych lokali na preferencyjnych warunkach. W ostatnich latach dążono do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego. Część lokali mieszkalnych i budynków została wyremontowana lub zmodernizowana na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców oraz utrzymania sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

Obecnie z uwagi na znaczny wpływ czasu od uchwalenia poprzedniej uchwały proponuje się zmienić poziom bonifikat z 75 % na 25 %.

Celem realizacji sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców Burmistrz Dukli przedkłada projekt Uchwały Radzie Miejskiej w Dukli.

3. KRÓTKIE OMÓWIENIE DOKONANYCH UZGODNIEŃ I ZASIĘGNIĘTYCH OPINII I STANOWISK:

NIE DOTYCZY

4. KONKRETNE SKUTKI FINANSOWE USTANOWIENIA I FUNKCJONOWANIA AKTU:

Uzyskana w wyniku sprzedaży cena lokalu stanowi dochód budżetu gminy.