

UCHWAŁA NR XXVIII/29/2017
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie określenia warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zbąszynek

Na podstawie art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 i 2260) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa warunki udzielania bonifikat od ceny sprzedaży oraz wysokość stawek procentowych tych bonifikat.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o 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 2016 r., poz. 1610), w tym lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oraz dom jednorodzinny wolnostojący albo w zabudowie szeregowej, stanowiący w całości przedmiot najmu.

§ 2. 1. Nabywcami lokali mieszkalnych na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje na wniosek najemcy.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemcy nie może nastąpić w przypadku:

- 1) przysługiwania pierwszeństwa nabycia podmiotowi innemu niż najemca, a uprawnienie to należy zrealizować w pierwszej kolejności;
- 2) zalegania z opłatami z tytułu najmu;
- 3) wypowiedzenia najemcy umowy najmu;
- 4) gdy wnioskodawca jest właścicielem:
 - a) mieszkania stanowiącego odrębną nieruchomość,
 - b) domu mieszkalnego,
 - c) mieszkania stanowiącego własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego.

§ 3. 1. Cenę lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń przynależnych, ustala się na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Gminę Zbąszynek.

2. Cenę o której mowa w ust. 1 nabywca lokalu mieszkalnego płaci jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

§ 4. 1. Od ceny, o której mowa w § 3 ust. 1, udziela się bonifikaty według następujących zasad:

- 1) z uwagi na wiek budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem zbycia:
 - a) do 50 lat - 20 %,
 - b) powyżej 50 lat - 25 %;
- 2) za czas trwania nieprzerwanego najmu lokalu:
 - a) do 5 lat - 5 %,
 - b) powyżej 5 lat - 10 %,
 - c) powyżej 10 lat - 15 %,
 - d) powyżej 20 lat - 20 %;
- 3) za poniesione nakłady nie podlegające uwzględnieniu przy wycenie lokalu do - 10 %, w tym:

- a) wymiana instalacji grzewczej - 4 %,
 - b) wymiana instalacji elektrycznej - 2 %,
 - c) wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej - 2 %,
 - d) wymiana okien - 1 %,
 - e) wymiana podłóg lub stolarki drzwiowej - 1 %;
- 4) za sprzedaż wszystkich lokali, w wyniku której wszystkie lokale w budynku przestają być własnością gminy - 20 %:
- 5) za stan techniczny budynku:
- a) dach do remontu - 5 %,
 - b) instalacja gazowa do remontu (piony) - 3 %,
 - c) instalacja elektryczna do remontu - 3 %,
 - d) do odnowienia elewacja budynku - 4 %.

2. W przypadku wstąpienia nabywcy lokalu w stosunek najmu z mocy prawa, najemca może doliczyć okres trwania najmu poprzednika prawnego.

3. Do okresu najmu uprawniającego do bonifikaty zalicza się okres zamieszkiwania na podstawie stosunku najmu w poprzednim lokalu mieszkalnym, pod warunkiem, że mieszkanie to stanowiło własność Gminy Zbąszynek w dniu dokonania zamiany lub wykwaterowania, albo w dniu składania wniosku, a zamiana nie była wymuszona zadłużeniem czynszowym.

4. Łączna bonifikata może wynosić do 90 % ceny lokalu mieszkalnego.

§ 5. Sprawy wszczęte, a nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie tej uchwały.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

Jan Mazur

Uzasadnienie

Obowiązująca dotychczas uchwała nr II/8/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Zbąszynek była kilkakrotnie zmieniana, jej treść wymaga zmiany, nowych zapisów i w związku z powyższym na bazie w/w Uchwały powstaną dwie uchwały: w jednej uregulowane zostaną zasady i wysokość bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, a w drugiej zasady obrotu nieruchomościami gminnymi.

Wysokość bonifikat ustalona zostanie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 i 2260). Przyjęcie w tej sprawie nowej odrębnej uchwały ma na celu usprawnienie sprzedaży lokali na rzecz ich najemców.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest zasadne.