

**UCHWAŁA NR XXVII/234/2021
RADY GMINY OBRZYCKO**

z dnia 31 sierpnia 2021 r.

w sprawie: zasad, warunków i wysokości udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Obrzycko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7), ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) Rada Gminy Obrzycko uchwala, co następuje.

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady oraz warunki udzielania bonifikaty jak i jej wysokości przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Obrzycko.

§ 2. 1. Gmina Obrzycko może sprzedać lokale mieszkalne na rzecz dotychczasowych najemców w drodze prawa pierwokupu lub po opuszczeniu lokali przez dotychczasowych najemców w trybie przetargowym.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 odbywa się w drodze uchwały Rady Gminy Obrzycko, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1490 ze zm.).

3. Przedmiotem sprzedaży może być wyłącznie samodzielny lokal mieszkalny.

4. Sprzedaż lokali następuje wraz ze sprzedażą ułamkowych części budynków i urządzeń, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali, oraz sprzedażą udziału w gruncie, na którym posadowiony jest budynek.

II. Postanowienia szczegółowe

§ 3. 1. Sprzedaż komunalnego lokalu mieszkalnego na rzecz dotychczasowych najemców następuje po uprzednim złożeniu przez nich wniosku.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 mogą złożyć najemcy, którzy posiadają umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, po upływie minimum 5 lat od daty jej zawarcia. W takim przypadku wnioskodawca może ubiegać się o bonifikatę, o której mowa w § 5.

3. W przypadku okresu najmu lokalu mieszkalnego krótszego niż 5 lat dopuszcza się jego sprzedaż za cenę nie niższą niż wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Wnioskodawca, w takim przypadku, nie może ubiegać się o bonifikatę, o której mowa w § 5.

4. Oprócz wymagania wskazanego w ust. 2, osoby składające wniosek muszą spełnić dodatkowo następujące warunki:

- a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej albo wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, położonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
- b) przez cały okres trwania umowy najmu zamieszkują nieprzerwanie w wynajmowanym lokalu,
- c) nie posiadają umowy najmu na czas nieokreślony innego lokalu mieszkalnego,
- d) nie zbyli po dacie wejścia w życie niniejszej uchwały przysługującego im prawa do lokalu lub nieruchomości, o których mowa w lit. a,
- e) nie zalegają z zapłatą czynszu oraz nie posiadają jakichkolwiek zobowiązań wobec Gminy Obrzycko związanych z zajmowanym lokalem będącym własnością Gminy Obrzycko,
- f) nie podnajęli lub nie oddali do bezpłatnego użytkowania lokalu lub jego części bez zgody wynajmującego.

5. Warunki określone w ust. 3 dotyczą również współmałżonków osoby wnioskującej lub osób posiadających uprawnienie do zajmowania lokalu wraz z wnioskodawcą ubiegającym się o wykup lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Obrzycko.

6. Zapis ust. 3 lit. a. dotyczy mienia posiadanego przez najemcę, jego współmałżonka bez względu na istniejące stosunki majątkowe między małżonkami oraz przez osoby posiadające uprawnienie do zajmowania lokalu wraz z najemcą.

7. Odstępstwem od zapisu zawartego w ust. 3 lit. b. jest sytuacja, gdy najemcy zostanie wskazany do najmu inny gminny lokal mieszkalny z zasobu komunalnego w drodze decyzji administracyjnej poprzedzonej stosowną uchwałą Rady Gminy Obrzycko. W tym przypadku do okresu zamieszkiwania liczony jest łączny czas najmu w poprzednim i obecnym lokalu mieszkalnym. Zamiany lokali wchodzących w skład gminnego zasobu lokalowego, dokonywane na wniosek najemcy skutkują naliczaniem okresu zamieszkiwania w odniesieniu tylko do ostatniego lokalu mieszkalnego.

§ 4. 1. Nie podlegają sprzedaży gminne lokale mieszkalne, które:

- a) posiadają status lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- b) posiadają status lokalu zamiennego,
- c) posiadają status lokalu przydzielonego na czas określony,
- d) zlokalizowane są w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- e) są usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Obrzycko.
- f) z innych ważnych przyczyn wynikających z uzasadnionego szczególnego interesu Gminy Obrzycko nie podlegają sprzedaży.

2. Odstępstwem od zasady wskazanej w ust. 1 lit. f. są nieruchomości, w których w ostatnich 20. latach od daty złożenia wniosku, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej uchwały, Gmina Obrzycko nie poniosła żadnych nakładów finansowych na remonty lub modernizacje budynków.

§ 5. 1. Cenę lokalu mieszkalnego, który podlega zbyciu ustala się po określeniu jego wartości rynkowej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego powiększoną o koszt operatu. Po ustaleniu ceny lokal umieszcza się w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, który zostaje podany do publicznej wiadomości.

2. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego dotychczasowemu najemcy w drodze prawa pierwokupu ustala się następujące warunki i stawki bonifikat:

- a) w przypadku zapłaty przez nabywcę ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność, bonifikata wynosi 70%
- b) w przypadku gdy cena sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie rozłożona na raty roczne, bonifikata wynosi 50%.

3. Bonifikata naliczana jest w stosunku do ustalonej wartości lokalu mieszkalnego i do wartości pomieszczeń przynależnych (budynków gospodarczych, garaży). Udzielona bonifikata dotyczy również udziału w prawie własności gruntu.

4. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym zostały przeprowadzone prace remontowe lub modernizacyjne na koszt Gminy, kupujący zobowiązany jest do zwrotu tych kosztów, gdy sprzedaż następuje po upływie okresu od zakończenia remontu lub modernizacji wskazanego poniżej oraz w następującej wysokości:

- a) do 2 lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji - 95% poniesionych kosztów przez Gminę Obrzycko,
- b) do 4 lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji – 75% poniesionych kosztów przez Gminę Obrzycko,
- c) do 6 lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji – 55% poniesionych kosztów przez Gminę Obrzycko,
- d) do 8 lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji – 35% poniesionych kosztów przez Gminę Obrzycko,

e) do 10 lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji – 15% poniesionych kosztów przez Gminę Obrzycko,

5. Do prac remontowych lub modernizacyjnych, o których mowa w ust. 5 powyżej nie wlicza się prac wynikających z konieczności usunięcia awarii lub zaplanowanych prac modernizacyjnych wynikających ze zużycia elementów budynku takich jak np. instalacje elektryczne, wodne, kanalizacyjne czy centralnego ogrzewania.

6. Wszelkie koszty notarialne z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale, ponosi kupujący.

§ 6. 1. Bonifikata, która została przyznana najemcy przy wykupie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny podlega zwrotowi w przypadku zbycia lub wykorzystania tej nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości.

2. Zwrot bonifikaty następuje w kwocie zrewaloryzowanej. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu Gminy Obrzycko.

3. Nabywca zwolniony jest od obowiązku zwrotu bonifikaty, o którym mowa w ust. 1, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

§ 7. 1. Należność z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego może być rozłożona na raty roczne (maksymalnie do 10 lat), przy czym wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 15% ceny nabycia i podlega uiszczeniu najpóźniej w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży lokalu.

2. W przypadku nie uiszczenia należności z tytułu ceny sprzedaży lokalu, rozłożonej na raty, Gmina Obrzycko może dochodzić wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od poszczególnych (rozłożonych na raty) kwot od dnia ich wymagalności.

§ 8. 1. Wnioski o sprzedaż lokalu złożone, a nie rozpatrzone przez Gminę przed wejściem w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane na zasadach dotychczasowych.

2. Złożenie przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

3. Właściciel mieszkania po wykupie będzie ponosił koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i składek na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez wspólnotę mieszkaniową.

III. Postanowienia końcowe

§ 9. Traci moc uchwała Nr 5/98 Zarządu Gminy Obrzycko z dnia 13 maja 1998 roku.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Janasek