

**UCHWAŁA NR XXVIII/250/2012
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 2 sierpnia 2012 r.

w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Swarzędz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9, lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 6, art. 67 ust. 1a, art. 68 ust. 1 pkt. 7, ust. 1a, ust. 1b, ust. 2, ust. 2a pkt 1, 4 i 5, ust. 2b i ust. 2c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.²⁾) Rada Miejska w Swarzędzu uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Swarzędz, bądź w których wyodrębniono już lokale mieszkalne, w tym również na rzecz Gminy Swarzędz, bez względu na stopień zużycia technicznego budynku, w którym lokal jest usytuowany.

2. Sprzedaży nie podlegają:

1) lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 znajdujące się w budynkach:

a) przeznaczonych do rozbiórki,

b) w których przewidywana jest zmiana sposobu użytkowania,

c) wpisanych do rejestru zabytków,

d) wybudowanych lub nabytych przez gminę, przed upływem 5 lat od daty budowy lub nabycia,

e) szkół i przedszkoli oraz zajmowanych przez inne jednostki organizacyjne Gminy Swarzędz.

2) lokale wynajęte za czynsz socjalny (lokale socjalne) i lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy.

3) lokale stanowiące stały zasób mieszkaniowy gminy, określone w odrębnej uchwale.

4) inne lokale położone w budynkach, w stosunku do których ze względu na szczególne okoliczności Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz postanowi o ich wyłączeniu ze sprzedaży.

3. Wyodrębnienie lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami).

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego: Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub ze sprzedażą udziału z nim związanego w nieruchomości gruntowej.

5. Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz, najpóźniej do 30 września każdego roku obowiązywania Uchwały, określi w drodze zarządzenia budynki, których lokale mieszkalne przeznaczone mogą być do sprzedaży w kolejnym roku budżetowym. W przypadku przystąpienia do realizacji sprzedaży lokali mieszkalnych, Gmina sporządzi i poda do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

§ 2.

Nabywcami lokali mieszkalnych od Gminy Swarzędz na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być ich najemcy, o których mowa w art. 34, ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

§ 3.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wskazanych w § 1 następuje za cenę ustaloną zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

2. Nabywca lokalu mieszkalnego ponosi ponadto koszty przygotowania lokalu do zbycia, w szczególności koszty sporządzenia operatu szacunkowego, aktu notarialnego i zabezpieczenia hipotecznego.

3. Nabywca ponosi również koszt sporządzenia kolejnego operatu szacunkowego, jeżeli zmiana terminu zawarcia umowy kupna-sprzedaży wyniknęła po stronie kupującego, a ruch cen na lokalnym rynku nieruchomości był na tyle istotny, że wymagane jest uaktualnienie wartości lokalu mieszkalnego lub od ostatniej wyceny upłynęło więcej niż 12 miesięcy.

4. Na poczet kosztów sporządzenia operatu szacunkowego nabywca wpłaci na rachunek Gminy zaliczkę, na podstawie umowy określającej sposób jej rozliczenia. Termin wpłaty zaliczki określony w umowie nie może przekraczać 7 dni roboczych od daty zawarcia wskazanej umowy.

5. W przypadku odstąpienia przez nabywcę od zawarcia umowy zakupu lokalu mieszkalnego zaliczka, o której mowa w ust. 4 nie podlega zwrotowi.

6. Jeżeli lokal, o którym mowa w § 1 został zmodernizowany na koszt najemcy za zgodą wynajmującego i w wyniku modernizacji podniesiony został standard lokalu, od ceny sprzedaży odlicza się udokumentowane nakłady poniesione przez najemcę w okresie do 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o sprzedaż lokalu.

§ 4.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wskazanych w § 1 może odbywać się poprzez wpłatę całkowitej ceny sprzedaży najpóźniej do dnia dokonania sprzedaży (sprzedaż za gotówkę) lub zapłatę w ratach.

§ 5.

1. Należność za sprzedawany lokal mieszkalny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty, płatne przez okres nie dłuższy niż 10 lat od daty zawarcia umowy kupna-sprzedaży, na zasadach określonych w niniejszej uchwale oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

2. Pierwsza rata w wysokości nie niższej niż 20% ceny lokalu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, natomiast następne raty wraz z odsetkami podlegają zapłacie w terminie do 31 marca oraz 30 września każdego roku, poczynając od roku następnego po dacie zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu.

3. W przypadku zbywania prawa własności lokalu mieszkalnego nabytego od Gminy Swarzędz na raty - reszta zadłużenia wraz z należnymi odsetkami podlega spłacie w terminie do 14 dni od daty zbycia.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz osób bliskich w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio, w przypadku, gdy osoba bliska, o której mowa w ust. 4, zbyła lokal mieszkalny kolejnemu nabywcy.

§ 6.

1. W przypadku jednorazowej zapłaty za nabywany lokal, od ceny zbywanego lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 10% ceny określonej na podstawie § 3 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz jego najemcy, udziela się bonifikaty w wysokości 70% ceny określonej na podstawie § 3 ust. 1 niniejszej uchwały.

3. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku zbywania lokalu położonego w budynku jednolokalowym.

4. Łączna wysokość bonifikaty przy sprzedaży lokalu nie może przekroczyć 80% ceny lokalu.

§ 7.

1. Nabywca lokalu mieszkalnego, w przypadkach określonych w ust. 2 i 3, jest zobowiązany do zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, o której mowa w § 6 niniejszej uchwały po jej waloryzacji na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

2. Zwrot udzielonej bonifikaty następuje w przypadku, gdy nabywca lokalu przed upływem 5 lat zbył lokal lub wykorzystał na inne cele niż cel uzasadniający udzielenie bonifikaty; Przepisu niniejszego nie stosuje się w przypadku zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej, o której mowa w § 5 ust. 4 uchwały, a także wystąpienia innych przesłanek określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, o której mowa w § 5 ust. 4 uchwały, która zbyła lub wykorzystała lokal na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 i 3, Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz niezwłocznie występuje z żądaniem zwrotu udzielonej bonifikaty.

§ 8.

W roku wejścia w życie niniejszej uchwały, zarządzenie o którym mowa w § 1 ust. 5 uchwały zostanie wydane w terminie 30 dni od daty wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 10.

Zobowiązuje się Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz do składania Radzie Miejskiej w Swarzędzu rocznych sprawozdań z realizacji niniejszej uchwały w ujęciu ilościowym i finansowym.

§ 11.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr XLVII/253/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 kwietnia 1994 roku w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi będącymi mieniem gminnym.

§ 12.

Do spraw wszczętych i nie zakończonych umową przeniesienia prawa własności do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 13.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do właściwości rady miasta należy określenie m. in. zasad zbywania nieruchomości, w tym również nieruchomości lokalowych.

Uchwała nr XLVII/253/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 kwietnia 1994 roku w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi będącymi mieniem gminnym, która wcześniej regulowała kwestie sprzedaży lokali mieszkalnych, w praktyce nie była stosowana od 2003 roku, ze względu na nieobowiązujące jest akty prawne będące podstawą jej uchwalenia. W stosunku do Uchwały nr VI/34/99 z dnia 23 lutego 1999 roku, która pierwotnie uchylała uchwałę z 1994 roku została została wydane przez Wojewodę Wielkopolskiego rozstrzygnięcie nadzorcze orzekające jej nieważność ze względu na istotne naruszenie prawa.