

UCHWAŁA NR XXIII /167/2013
Rady Gminy Janowice Wielkie
z dnia 21 marca 2013 roku

w sprawie wprowadzenia zmian w uchwale Nr XXI/93/2000 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 4 grudnia 2000 roku – w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 68 ust. 1 pkt. 7 ust. 2, 2a, 3 i 4, art. 70 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603) oraz w odniesieniu do art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – Rada Gminy w Janowicach Wielkich **u c h w a ł a**, co następuje:

§ 1

W uchwale Nr XXI/93/2000 Rady Gminy Janowice Wielkie z dnia 4 grudnia 2000 roku – w sprawie określania zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych wprowadza się następujące zmiany:

1) § 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

Przy sprzedaży lokali z rozłożeniem na raty, niespłacona część ceny podlega spłacie w równych ratach rocznych, płatnych do 31 marca każdego roku, z oprocentowaniem przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, liczonym według wyżej wymienionego wskaźnika obowiązującego w dniu spłaty raty.

2) w § 6 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

W przypadku udzielenia bonifikaty i zniżki z tytułu nabycia lokalu, zgodnie z zapisami ustępów 1-5, nabywcy przysługuje zwolnienie z konieczności zwrotu na rzecz Gminy kosztów remontów, o których mowa w ustępie 5., jeśli remonty te były konieczne, by zbywany lokal spełniał warunki przewidziane przepisami prawa budowlanego dla samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowice Wielkie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i ma zastosowanie do umów zawieranych po tej dacie.

Projekt Wójta Gminy

Sporządzili: Marcin Krzak, Miłosz Kamiński

Data sporządzenia: 11.03.2013 r.

Projekt uzyskał akceptację formalnoprawną adw. Janusza Konkola

U Z A S A D N I E N I E

Na podstawie **art. 18 ust. 2 pkt 15** ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym do wyłącznej kompetencji rady gminy należy stanowanie w sprawach zastrzeżonych ustawami do jej kompetencji. Tego rodzaju kompetencje Rady Gminy wynikają z ustawy o gospodarce nieruchomościami. **Art. 68 ust. 1 pkt. 7** ustawy stanowi o możliwości udzielenia bonifikaty przez radę dla sprzedawanych lokali mieszkalnych, **ust. 2 i 2a** przewidują sytuacje zwrotu bonifikaty i możliwości odstąpienia od jej zwrotu, **ust. 3** stanowi o dodatkowej bonifikacie dla lokali w budynkach umieszczonych w rejestrze zabytków, natomiast **ust. 4** reguluje sposób rozstrzygania sytuacji zbiegu bonifikat. Na podstawie **art. 70 ust. 3**, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, jednak zgodnie z **art. 70 ust. 4** rada może wyrazić zgodę na zastosowanie innej stopy procentowej.

Uchwała dotyczy dwóch spraw: ustalenia oprocentowania od kwoty wynikającej ze sprzedaży gminnego lokalu mieszkalnego na raty (dotychczas 2%) oraz stworzenia wyjątku od zasady rozliczania nakładów poniesionych na sprzedawany lokal w okresie przed transakcją.

Praktycznie uchwała znosi dodatkową preferencję dla kupujących na raty (poza systemem bonifikat), do tej pory powodującą dodatkowe kredytowanie nabywców. Szacuje się, że w roku 2013 około 5 lokali może zostać nabytych na zasadach wynikających z zapisów proponowanej uchwały. Przykładowo w przypadku nabycia lokalu o wartości rzeczywistej 60 tys. zł z bonifikatą 90%, wpłaty przez nabywcę pierwszej raty w wys. 25% ceny sprzedaży, rozłożeniu spłaty na okres 5 kolejnych lat, całkowite odsetki zgodnie z niniejszą uchwałą będą wynosiły 420 zł (zamiast 240 zł według uchwały obecnej). Tym samym uchwała z punktu widzenia budżetu gminy ma charakter przysparzający, choć skala przysporzenia jest niewielka z uwagi na fakt, że część lokatorów wykupuje lokale za gotówkę.

Z uwagi na konieczność każdorazowego uzyskiwania zaświadczenia starosty o samodzielności lokalu, należy niejednokrotnie dokonywać nakładów zapewniających warunki przewidziane w prawie budowlanym dla lokalu samodzielnego (wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych; przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne). W praktyce najczęściej najpierw trzeba zapewnić toaletę, żeby uzyskać zaświadczenie o samodzielności i poddać lokal procedurze sprzedaży. Na gminie jako właścicielu lokalu ciąży organizacyjny i finansowy obowiązek dostosowania standardu lokalu do funkcji zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych, jednak na podstawie dotychczasowej regulacji, w następstwie uruchomienia procedury sprzedaży koszt takich remontów (jak wszystkich z okresu ostatnich 5 lat) obciążałby nabywcę.

Zapisów uchwały nie stosuje się do umów kupna-sprzedaży zawartych przed jej wejściem w życie.