

UCHWAŁA NR XIII/70/2015
RADY GMINY JANOWICE WIELKIE

z dnia 29 grudnia 2015 r.

w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.), art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 2-2b, 2d oraz art. 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.) - Rada Gminy w Janowicach Wielkich uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przeznacza się do sprzedaży samodzielne komunalne lokale mieszkalne, dalej zwane lokalami, będące własnością Gminy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których zlokalizowane są instytucje oświaty, kultury i służby zdrowia wymaga odrębnej uchwały Rady Gminy.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale socjalne.

§ 2. 1. Wolne lokale mieszkalne mogą być przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

2. Formy przetargu określi Wójt Gminy, biorąc pod uwagę potrzeby zabezpieczenia lokali mieszkalnych dla mieszkańców.

§ 3. 1. Bezprzetargowa sprzedaż lokali może być dokonana za jednorazową zapłatą ceny lub na raty.

2. Przy sprzedaży lokali z rozłożeniem na raty niespłacona część ceny podlega spłacie w równych ratach rocznych płatnych do dnia 31 marca każdego roku i jest oprocentowana przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. Wysokość pierwszej raty wynosi nie mniej niż 25 % ceny.

§ 4. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Wójta Gminy bonifikaty w wysokości:

a) 50 % przy sprzedaży lokali w budynkach jednorodzinnych na obszarze całej gminy,

b) 99 % przy sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych na obszarze całej gminy.

2. Bonifikata, o której mowa w § 4 pkt.1, obowiązuje do dnia 31.12.2016 r.

3. Złożenie do dnia 31.12.2016 r. przed Wójtem Gminy pisemnej deklaracji wyrażającej wolę nabycia lokalu mieszkalnego uprawnia do uzyskania bonifikaty, o której mowa w § 4 pkt.1.

§ 5. 1. Bonifikata jest obliczana od części ceny odpowiadającej wartości lokalu i wartości gruntu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Bonifikata nie obejmuje kosztów przygotowania dokumentacji do sprzedaży, płatnych przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu.

3. Bonifikata nie obejmuje wartości remontów sfinansowanych przez Gminę w lokalach lub we wspólnych częściach budynku w okresie pełnych 5 lat kalendarzowych, poprzedzających sprzedaż lokalu objętego bonifikatą.

§ 6. 1. Czynności związane ze sprzedażą lokalu są podejmowane po złożeniu przez najemcę pisemnej deklaracji wyrażającej wolę nabycia lokalu i po wniesieniu zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania lokalu sprzedaży.

2. Wójt Gminy ustala wysokość zaliczki w oparciu o przewidywany koszt przygotowania dokumentacji do sprzedaży.

3. Zaliczka nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy nie dochodzi do zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie nabywcy.

4. Koszty związane z opłatami notarialnymi za czynności prawne mające na celu zbycie lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń, o których mowa w § 9, ponosi jego nabywca.

§ 7. 1. W przypadku przeniesienia własności lokalu na inną osobę, z wyłączeniem osób bliskich w rozumieniu

art. 4 ust. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, dotychczasowy właściciel zobowiązany jest do spłacenia pozostałej należności w terminie jednego miesiąca od daty zawarcia aktu notarialnego.

2. Wójt Gminy może żądać zwrotu udzielonej bonifikaty, po ich waloryzacji, w przypadku zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia, z zastrzeżeniem zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 ust. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

3. Zwrot udzielonej bonifikaty podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki w księdze wieczystej założonej dla sprzedawanego lokalu mieszkalnego.

§ 8. W przypadku sprzedaży lokali ich najemcom zadłużonym względem Gminy, z tytułu najmu lokalu, ustanawia się hipotekę umowną w księdze wieczystej założonej dla sprzedawanego lokalu mieszkalnego, która to hipoteka zabezpiecza należność główną z tytułu przedmiotowego zadłużenia na dzień sprzedaży oraz należności z tytułu odsetek.

§ 9. W przypadku nabycia dodatkowych pomieszczeń nie będących samodzielnymi lokalami, w celu poprawy stanu zagospodarowania i powiększenia posiadanego już lokalu, obowiązuje jednorazowa wpłata ceny za dodatkową powierzchnię bez stosowania bonifikaty i rozkładania na raty.

§ 10. Traci moc uchwała Nr XXI/93/2000 Rady Gminy Janowice Wielkie z dnia 4 grudnia 2000 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowice Wielkie.

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

Uzasadnienie

Art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym stanowi, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad m.in. zbywania nieruchomości, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny na podstawie uchwały rady gminy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Zgodnie z art. 68 ust. 2, 2a, 2b, 2d: jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepisu powyższego nie stosuje się w przypadku m.in. zbycia na rzecz osoby bliskiej; zwrot bonifikaty stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia; jeżeli w przypadkach zmiany lokalu lub sprzedaży na nabycie albo zamianę lokalu mieszkalnego nie zostały wykorzystane wszystkie uzyskane środki, obowiązek zwrotu bonifikaty dotyczy kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej po jej waloryzacji; właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty za zgodą Rady Gminy. Jeżeli w przypadkach zamiany lokalu lub sprzedaży, na nabycie albo zamianę nieruchomości albo lokalu mieszkalnego nie zostały wykorzystane wszystkie uzyskane środki, obowiązek zwrotu, dotyczy kwoty odpowiadającej części bonifikaty niewykorzystanej na nabycie lub zamianę, po jej waloryzacji.

Według art. 70: cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność; cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, może zostać rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie; rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Uchwała względem tracącej moc Uchwały Nr XXI/93/2000 Rady Gminy Janowice Wielkie z dnia 4 grudnia 2000 roku:

- zmienia nazwę organu na aktualnie obowiązujący, tj. Wójta Gminy,
- wprowadza zapis stanowiący możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego najemcom zadłużonym względem Gminy,
- wprowadza oprocentowanie przy sprzedaży lokali z rozłożeniem na raty zgodne z ustawą,
- znosi dodatkową zniżkę dla kombatanów,
- likwiduje dublujące się z ustawą zapisy dot. zniżki w przyp. sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wpisanym do rejestru zabytków,
- zmienia wysokość pierwszej raty, tj. 10% zastępuje się 25%.
- zmienia wysokość bonifikaty,
- ogranicza przyznawanie bonifikat do końca 2016 r.; wnioski złożone do tej daty rozpatrywane będą wg niniejszej uchwały,
- reguluje kwestię opłat notarialnych; ponosi je nabywca nieruchomości.