

UCHWAŁA Nr XXXI/80/2005
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej
z dnia 24 listopada 2005 roku

w sprawie: sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna.

Na podstawie art. 18 ust. 1, ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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) art. 28, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 34 ust.6, art. 37 ust.2 pkt 1, art. 67 ust.1 i 1a, art. 68 ust.1 pkt 7 i ust. 2, art. 72 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, Nr 281, poz.2782); **Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwala, co następuje:**

§1.Wprowadza się zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna zawarte w załączniku do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§ 2.Sprawy sprzedaży lokali wszczęte, lecz nie zakończone umową notarialną przenoszącą własność przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały - prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 3.Traci moc Uchwała Nr XVI/64/2004 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkańczych stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna oraz Uchwała Nr 2/26/98 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 31 marca 1998 r. w sprawie trybu i zasad sprzedaży lokali użytkowych będących własnością Gminy Skarżysko-Kamienna na rzecz obecnych dzierżawców.

§ 4.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 5.Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Wiesław Piętek

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna.

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Czynności przygotowawcze do sprzedaży lokalu podejmuje się na wniosek najemcy.

§ 2. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale, które:

- 1) położone są w budynkach wskazanych do rozbiórki lub przeznaczone do remontu wymagające czasowego lub stałego wysiedlenia lokatorów,
- 2) przeznaczone są jako lokale socjalne,
- 3) Stanowiące integralną część budynku placówki oświatowej.

2. Prezydent Miasta uprawniony jest do odmowy sprzedaży lokalu mając na uwadze interes Gminy.

§ 3. 1. Sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub ze sprzedażą udziału z nim związanego w nieruchomości gruntowej.

2. Ustala się pierwszą opłatę z tytułu oddania ułamkowej części nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w wysokości 25% wartości nieruchomości gruntowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 4. 1. Wyceny lokalu na podstawie jego oględzin dokonuje rzeczoznawca majątkowy wskazany przez Gminę Skarżysko-Kamienna, a koszty opracowania operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi wnioskodawca.

2. W przypadku odstąpienia przez nabywającego od wykupu lokalu w terminie wskazanym przez Gminę, poniesione koszty, o których mowa w ust. 1, nie podlegają zwrotowi.

§ 5. 1. Przy sprzedaży lokalu na rzecz jego najemcy, po uwzględnieniu bonifikaty, cenę nabycia lokalu podwyższa się o koszty związane z wymianą i montażem stolarki okiennej, drzwiowej i innych elementów wyposażenia (wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz.733 z późn. zm.), dokonaną przez Gminę w lokalu najemcy.

2. Podwyższenie kosztów, o których mowa w ust. 1 będzie obowiązywało przez okres 10 lat od chwili wymiany.

3. Kwota kosztów pomniejszana będzie proporcjonalnie co roku o 10% za każdy rok.

§ 6. 1. Pomieszczenie wolne od osób i rzeczy nie będące przedmiotem najmu i samodzielny lokalem może być sprzedane na rzecz właściciela lokalu przyległego do tego pomieszczenia, na jego wniosek.

2. Cenę sprzedaży pomieszczenia ustala się na poziomie równym wartości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Od ustalonej ceny pomieszczenia, udziela się bonifikatę w wysokości 50%, gdy jest ono zbywane na cele mieszkalne.

Rozdział II

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 7. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu niniejszej uchwały jest również dom jednorodzinny, który składa się z jednego lokalu mieszkalnego.

§ 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony nieprzerwanie od co najmniej sześciu miesięcy i najpóźniej przed zawarciem aktu notarialnego wywiąże się z wszelkich zobowiązań wynikających z posiadanej umowy – na jego wniosek.

§ 9. 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi kwotę równą jego wartości rynkowej, określoną w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Od ustalonej zgodnie z ust. 1 ceny lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 95%.

3. Od ustalonej zgodnie z ust. 1 ceny lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 97%, gdy sprzedawane są jednocześnie wszystkie pozostałe lokale mieszkalne położone w granicach danej nieruchomości. Nie dotyczy to lokalu wymienionego w § 7.

§ 10. . Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji.

2. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania, gdy zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej określonej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603 z późn. zm.).

§ 11. Ustaloną zgodnie z zasadami określonymi w § 9 cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego nabywca uiszcza jednorazowo.

Rozdział III

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 13. 1. Sprzedaż lokali użytkowych może nastąpić w trybie:

- 1) przetargowym – wskazane przez Prezydenta Miasta wolne lokale użytkowe,
- 2) bezprzetargowym – na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, nieprzerwanie od co najmniej trzech lat i prowadzi w nim działalność gospodarczą.

§ 14. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- 1) wynajmowane na warunkach preferencyjnych partiom, organizacjom społecznym oraz innym podmiotom nie prowadzącym działalności komercyjnej,
- 2) położone w budynkach gdzie najem odbywa się w trybie bezprzetargowym (obejmuje to również wynajmowane powierzchnie, które nie są wydzielone trwałymi ścianami),
- 3) położone wyłącznie w kondygnacji piwnicznej,
- 4) które mogą być samodzielny lokalem a stanowią integralną część całości nieruchomości.

§ 15. Cena sprzedaży lokalu użytkowego stanowi kwotę równą jego wartości rynkowej,

określoną w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego, którą nabywca uiszcza jednorazowo.

Rozdział IV

Sprzedaż garaży

§ 16. Sprzedaż garaży może nastąpić:

1) w trybie przetargowym – wolne garaże wskazane przez Prezydenta Miasta,

2) w trybie bezprzetargowym – na rzecz dotychczasowego najemcy.

§ 17. 1. Garaż, będący przedmiotem najmu może zostać sprzedany na rzecz jego najemcy na odrębną od gruntu własność, gdy grunt pod nim oddawany jest w użytkowanie wieczyste lub sprzedawany.

2. Garaż wolno stojący, który nie może być zbyty na odrębną własność usytuowany na gruncie przynależnym do budynku mieszkalnego – może być sprzedany tylko jako pomieszczenie przynależne do lokalu położonego w danym budynku.

3. W przypadku sprzedaży domu jednorodzinnego, garaż traktowany jest jako pomieszczenie przynależne.

U z a s a d n i e

Dotychczas obowiązująca Uchwała Nr XVI/64/2004 Rady Miasta z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkańczych stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna uwzględnia tylko sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych przy zastosowaniu 90 % bonifikaty.

Zmiana uchwały ma na celu ujednoczenie zasad dotyczących sprzedaży lokali: mieszkalnych, użytkowych i garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych, wielolokalowych stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna.

Integralną częścią uchwały jest jej załącznik, w którym zawarte są postanowienia ogólne oraz zasady sprzedaży lokali: mieszkalnych, użytkowych i garaży. Postanowienia ogólne zawierają ustalenia dotyczące oddawania w użytkowanie wieczyste gruntu lub jego sprzedaży ułamkowej części nieruchomości sprzedawanej wraz z lokalem, podniesienia ceny sprzedawanego lokalu o wartość kosztów poniesionych na wymianę stolarki okiennej, drzwiowej i innych elementów wyposażenia lokalu wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a których wymiana ciąży na Gminie Skarżysko-Kamienna.

Wartość lokalu wycenionego przez rzeczoznawcę majątkowego będzie pomniejszana o bonifikatę a zostaną doliczane koszty związane z wymianą stolarki okiennej, drzwiowej i innych elementów wyposażenia lokalu, których wymiany dokona Gmina Skarżysko-Kamienna. Przepis będzie miał zastosowanie przez okres 10 lat, a kwota kosztów pomniejszana będzie proporcjonalnie co roku o 10% za każdy rok. Ponadto projekt uchwały obejmuje również zmianę dotychczas obowiązującej bonifikaty przyznawanej przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Dotychczas obowiązywała sprzedaż przy udzieleniu 90% bonifikaty i nie zbyt dużego zainteresowania sprzedażą. Projekt uchwały wprowadza sprzedaż przy udzieleniu 95% (dziewięćdziesiąt pięć) bonifikaty a także sprzedaż przy udzieleniu 97% (dziewięćdziesiąt siedem) bonifikaty w przypadku sprzedaży wszystkich pozostałych lokali w danym budynku. Zmiana podyktowana jest troską władz gminnych o utrzymanie w stanie niepogorszonym nieruchomości, jak również rosnącymi kosztami ich utrzymania.

Sprzedaż lokali użytkowych będzie obejmowała sprzedaż w trybie przetargowym i bezprzetargowym. Przy sprzedaży przetargowej ma zastosowanie Uchwała Nr XXIII/32/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie sposobu gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi oraz reguł ustalania stawek czynszu za ich wynajęcie. Natomiast w przypadku sprzedaży bezprzetargowej sprzedaż odbywać się będzie po upływie trzyletniej umowy najmu na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Przy sprzedaży lokali użytkowych i garaży nie ma możliwości sprzedaży przy uwzględnieniu bonifikaty.