

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU

Druk nr 168

z dnia

w sprawie: sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu oraz warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2013r. poz.594 zmiany: Dz.U. z 2013r. poz.645, poz.1318; Dz.U. z 2014r. poz.379, 1072) oraz art. 34 ust. 1 pkt.3, art. 68 ust.1 pkt 7, ust.1b, art.70 ust.2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2015r., zmiany: poz.782, poz.1180, poz.1265, poz. 1322)

Rada Miasta Sopotu
uchwala, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się zasady sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu zawarte w załączniku do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§ 2.

Sprawy sprzedaży lokali mieszkalnych wszczęte, lecz nie zakończone podpisaniem protokołu z rokowań, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie dotychczasowych przepisów.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

§ 4.

Traci moc Uchwała Nr XXX/517/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 16 września 2005r. w sprawie przyznania najemcom komunalnych lokali mieszkalnych bonifikat od ceny lokali oraz oprocentowania rat z tytułu nabycia lokalu lub gruntu, zmieniona: Uchwałą Nr XXXV/606/2006 z dnia 17 marca 2006r., Uchwałą Nr XXXIX/663/06 z dnia 29 września 2006r., Uchwałą Nr XX/273/2008 z dnia 14 listopada 2008r., Uchwałą Nr XXX/352/2009 z dnia 22 czerwca 2009r.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 maja 2016r.

Sprawdzono
pod względem prawnym

01.10.15 Frymank
data radca prawny

PREZYDENT MIASTA
Jacek Kucharski

Zasady sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu.

§ 1.

Prezydent Miasta Sopotu podejmuje czynności przygotowawcze do sprzedaży lokalu mieszkalnego na wniosek najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art.34 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jedn.tekst Dz.U. z 2015r. poz. 782 z późn.zm), z uwagi na nawiązanie stosunku najmu na czas nieoznaczony.

§ 2.

1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale, które:
 - 1) znajdują się w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie inne niż mieszkaniowe,
 - 2) znajdują się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny,
 - 3) znajdują się w budynkach, które docelowo mają stanowić gminny zasób mieszkaniowy, przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez oddanie lokali w najem,
 - 4) przeznaczone są na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
 - 5) znajdują się w budynkach wybudowanych lub nabytych przez Gminę Miasta Sopotu po 2005 roku,
 - 6) znajdują się w budynkach zlokalizowanych na nieruchomościach, co do których wszczęte zostały przed właściwymi organami postępowania dotyczące prawidłowości ich nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
 - 7) znajdują się w budynkach niemieszkalnych (np. w szkołach),
 - 8) zostały oddane w najem w celu wykonania samodzielnego remontu przez najemcę. Przez okres 10 lat, licząc od daty zawarcia umowy najmu lokale takie nie podlegają sprzedaży.
 - 9) są mieszkaniami służbowymi,
 - 10) są przedmiotem umowy najmu zawartej po zgonie najemcy z wyłączeniem umów zawartych na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie może nastąpić :
 - 1) w przypadku stwierdzenia, że pierwszeństwo nabycia przysługuje innym niż najemca podmiotom, a uprawnienia takie należy realizować w pierwszej kolejności, zgodnie z art.34 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2015r. poz. 782, z późn. zm.),
 - 2) jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,

- 3) w przypadku otrzymania pisemnej informacji od uprawnionych organów o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem,
- 4) w przypadku zalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi.

§ 3.

1. Przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców są nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny lub lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiące własność Gminy Miasta Sopotu, a także spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych przysługujące Gminie Miasta Sopotu.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub ze sprzedażą udziału z nimi związanego w nieruchomości gruntowej.

§ 4.

Sprzedaż lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę, następuje na współwłasność wszystkich tych najemców.

§ 5.

1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może zostać zapłacona jednorazowo przed zawarciem umowy sprzedaży lub rozłożona na 10 rat rocznych. Do dnia zawarcia umowy notarialnej sprzedaży środki pieniężne odpowiadające wysokości całej ceny lub pierwszej raty (w przypadku nabycia ratalnego) winny znajdować się na koncie bankowym Gminy Miasta Sopotu.
2. Wpłata stanowiąca pierwszą ratę wynosi 30% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej sprzedaży, przenoszącej własność lokalu. Pozostałe 70% ceny lokalu rozkłada się na 9 rat rocznych, płatnych w terminie do dnia 31 marca każdego roku wraz z oprocentowaniem w wysokości równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w dniu dokonania wpłaty od niespłaconej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.
3. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.
4. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, roszczenia Gminy Miasta Sopotu z tytułu zapłaty całości ceny i oprocentowania podlegają zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki.
5. W przypadku zbycia prawa własności lokalu mieszkalnego, nabytego od Gminy Miasta Sopotu, na rzecz osób trzecich, całość niespłaconej ceny sprzedaży lokalu wraz z oprocentowaniem określonym w ust.2 stają się natychmiast wymagalne.

6. W przypadku zapłaty rozłożonej na raty niespłaconej części ceny sprzedaży lokalu przed terminem określonym w umowie sprzedaży, oprocentowanie oblicza się proporcjonalnie do upływu czasu tj. od dnia dokonania ostatniej wpłaty do dnia wpłaty reszty ceny, w wysokości równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie raty, do kwoty stanowiącej należność główną dolicza się odsetki ustawowe.

§ 6.

1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi kwotę nie niższą od jego wartości rynkowej, kreślonej w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Od ustalonej zgodnie z ust.1 ceny lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 50%, z zastrzeżeniem, iż:
 - 1) nie dotyczy to sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym lub sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz byłych użytkowników wieczystych, którzy po wygaśnięciu tego prawa nabyli roszczenie o wynagrodzenie w rozumieniu art. 33 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jedn.tekst Dz. U. z 2015r. poz.782, z późn. zm.), a następnie stali się najemcami budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu,
 - 2) nie dotyczy to sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, które poddane zostały ze środków Gminy Miasta Sopotu remontowi kapitalnemu, obejmującego co najmniej izolację, elewację i dach wskutek czego podniesiona została wartość techniczna i użytkowa budynku. Przez okres 5 lat od zakończenia remontu kapitalnego cena sprzedaży lokalu mieszkalnego nie może być niższa od jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 3) nie dotyczy to sprzedaży mieszkalnego na rzecz najemców, którzy po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zawarli umowę najmu na dodatkową powierzchnię tego samego lokalu po zwolnieniu się części lokalu wspólnego. Cena sprzedaży dodatkowej powierzchni lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego - z wyłączeniem przypadków gdy najemca otrzymał w najem dodatkową powierzchnię w związku z zapewnieniem Gminie Miasta Sopotu innego lokalu mieszkalnego,
 - 4) nie dotyczy to sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemców, którzy uzyskali tytuł najmu do lokalu w drodze zamiany mieszkań z innym najemcą. Przez okres 7 lat od dnia nawiązania stosunku najmu cena sprzedaży lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Zastrzeżenie to nie dotyczy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemców, którzy uzyskali tytuł najmu do nabywanego lokalu mieszkalnego wskutek zmiany lokalu wynajmowanego przez nich od Gminy Miasta Sopotu na inny lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - 5) nie dotyczy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości czynszowych, a po spłacie zadłużenia przywrócono tytuł najmu do lokalu mieszkalnego. Przez okres 5 lat od dnia przywrócenia tytułu najmu do lokalu cena sprzedaży lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 7.

Prezydent Miasta Sopotu ma prawo udzielić dodatkową bonifikatę w wysokości 10% od ceny lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach:

- 1) gdy przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny znajdujący się w budynku wpisanym do rejestru zabytków,
- 2) w sytuacji jednoczesnej sprzedaży wszystkich pozostałych do zbycia lokali mieszkalnych lub ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej,
- 3) przy sprzedaży na współwłasność samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz najemców posiadających niezależne tytuły prawne do części danego lokalu, stanowiących łącznie lokal samodzielny będący przedmiotem sprzedaży,
- 4) od ceny części powierzchni lokalu mieszkalnego, którą najemca otrzymał w najem w związku z zapewnieniem Gminie Miasta Sopotu innego lokalu mieszkalnego.

§ 8.

W sytuacji zbiegu praw do bonifikaty na podstawie niniejszej uchwały oraz na podstawie odrębnych przepisów prawnych, udziela się bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej.

Uzasadnienie

Prowadzona przez Gminę Miasta Sopotu sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, korzystających z przyznanego im pierwszeństwa jest konsekwencją prowadzonej dotychczas polityki w kierunku prywatyzowania zasobów komunalnych. Głównym założeniem była jak największa prywatyzacja lokali mieszkalnych, celem której było odciążenie Gminy od ponoszenia kosztów zarządu i remontów budynków komunalnych. Postępująca depopulacja miasta Sopotu wymaga zmiany obowiązujących od 1998r. warunków sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Intencją Gminy Miasta Sopotu jest zachowanie odpowiedniego zasobu mieszkaniowego aby móc w przyszłości odpowiednio kreować politykę mieszkaniową z uwzględnieniem najbardziej potrzebujących gospodarstw domowych oraz młodych rodzin z dziećmi.

Proponuję przyjąć stawkę bonifikaty w wysokości 50% od ustalonej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w wysokości nie niższej niż jego wartość rynkowa, określona przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, sprzedaży lokali na współwłasność na rzecz najemców posiadających niezależne tytuły najmu (tzw. lokali wspólnych,) proponuję cenę sprzedaży obniżyć o dodatkową bonifikatę w wysokości 10% od ceny lokalu.

Do dnia wejścia w życie uchwalonych niniejszą uchwałą zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, proponuję realizację złożonych wniosków o nabycie lokali lecz niezakończonych podpisaniem protokołu z rokowań przez strony, na dotychczasowych warunkach.

Dzięki obniżeniu wysokości bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego Gmina pozyska większe środki do budżetu, które będzie mogła przeznaczyć na realizację budownictwa komunalnego.

Zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej, na wniosek osób uprawnionych do ich nabycia wymaga określenia czytelnych kryteriów i zasad sprzedaży, które należą do kompetencji rady gminy.

Wnioskuje o podjęcie niniejszej uchwały.

NACZELNIK WYDZIAŁU

Helena Skrzypek


PREZYDENT MIASTA
Jacek Karnowski