

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOLE

z dnia 2020 r.

w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 713) oraz art. 13 ust 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust 2 pkt 1 oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.), Rada Miejska w Kole uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się kryteria przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych będących własnością Gminy Miejskiej Koło w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr LI/489/2018 Rady Miejskiej w Kole z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kole
z dnia 2020 r.

**KRYTERIA
przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych
będących własnością Gminy Miejskiej Koło**

I. Ogólne zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Koło.

1. Sprzedaż lokali odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokali.

2. Jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaż lokali odbywa się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

3. Przy oddawaniu gruntu w użytkowanie wieczyste ustala się:

- a) I opłatę w wysokości 25% ceny gruntu,
- b) opłatę roczną w wysokości 1% ceny gruntu.

4. Ustalenie ceny sprzedaży lokalu następuje w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Koszty umów notarialnych i wpisów w księgach wieczystych ponoszą nabywcy.

5. W przypadku złożenia wniosku o sprzedaż lokalu i rezygnacji z jego nabycia po wykonaniu wyceny, wnioskodawca pokrywa 50% kosztów wykonania operatu szacunkowego.

6. Sprzedaż lokali przeprowadza się w trybie bezprzetargowym na zasadach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem lokali wolnych, których sprzedaż przeprowadza się w trybie przetargowym.

7. 1) W przypadku sprzedaży lokali na raty, nabywcy będący lokatorami wpłacają przed zawarciem aktu notarialnego:

a) I ratę w wysokości:

- 50% ceny sprzedaży w przypadku sprzedaży lokali w budynkach wybudowanych do 31.12.1960 r.
- 25% ceny sprzedaży w przypadku sprzedaży lokali w budynkach wybudowanych od 01.01.1961 r.

b) pozostała kwota może być rozłożona na raty, ale nie dłużej niż na 10 lat (roszczenia z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu, koszty z tym związane ponosi nabywca).

2) Wysokość oprocentowania niespłaconej części ceny lokalu rozłożonej na raty ustala się na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Raty i oprocentowanie płatne są w terminach ustalonych w umowie.

II. Przy sprzedaży lokali komunalnych Gminy Miejskiej Koło w drodze bezprzetargowej, sprzedaż odbywa się na następujących zasadach z zastosowaniem pkt IV Uchwały, biorąc pod uwagę rok budowy budynku:

- a) rok oddania do 31.12.1939 r. - bonifikata 99%
- b) rok oddania od 01.01.1940 r. - 31.12.1950 r. - bonifikata 80%
- c) rok oddania od 01.01.1951 r. - 31.12.1960 r. - bonifikata 70%
- d) rok oddania od 01.01.1961 r. - 31.12.1980 r. - bonifikata 60%
- e) rok oddania od 01.01.1981 r. - 31.12.1989 r. - bonifikata 40%
- f) rok oddania od 01.01.1990 r. - 31.12.1999 r. - bonifikata 10%
- g) wyłączone ze sprzedaży pozostają budynki wybudowane od 01.01.2000 r.

III. Przy sprzedaży lokali komunalnych Gminy Miejskiej Koło w drodze bezprzetargowej na raty, sprzedaż odbywa się na następujących zasadach z zastosowaniem pkt IV Uchwały, biorąc pod uwagę rok budowy budynku:

- a) rok oddania do 31.12.1939 r. - bonifikata 75%
- b) rok oddania od 01.01.1940 r. - 31.12.1950 r. - bonifikata 60%
- c) rok oddania od 01.01.1951 r. - 31.12.1960 r. - bonifikata 50%
- d) rok oddania od 01.01.1961 r. - 31.12.1980 r. - bonifikata 40%
- e) rok oddania od 01.01.1981 r. - 31.12.1989 r. - bonifikata 20%
- f) rok oddania od 01.01.1990 r. - 31.12.1999 r. - bez bonifikaty
- g) wyłączone ze sprzedaży pozostają budynki wybudowane od 01.01.2000 r.

IV. Sprzedaż lokali mieszkalnych, w których został przeprowadzony remont na koszt Gminy Miejskiej Koło.

1. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, w którym zostały przeprowadzone prace remontowe na koszt Gminy Miejskiej Koło, obowiązującą bonifikatę od ceny sprzedaży lokalu pomniejsza się o procentowy udział kosztów remontu budynku proporcjonalnie do wysokości udziałów sprzedawanego lokalu w nieruchomości do ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lokalu.

Przyjmuje się procentowy zwrot kosztów remontu budynku w wysokości:

- a) do 2 lat od remontu - 95%
- b) do 4 lat od remontu - 75%
- c) do 6 lat od remontu - 55%
- d) do 8 lat od remontu - 35%
- e) do 10 lat od remontu - 15%

2. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym to lokalu zostały przeprowadzone prace remontowe na koszt Gminy Miejskiej Koło, obowiązującą bonifikatę od ceny sprzedaży lokalu pomniejsza się o procentowy udział kosztów remontu lokalu do ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lokalu.

Przyjmuje się procentowy zwrot kosztów remontu lokalu w wysokości:

- a) do 2 lat od remontu - 95%
- b) do 4 lat od remontu - 75%
- c) do 6 lat od remontu - 55%
- d) do 8 lat od remontu - 35%
- e) do 10 lat od remontu - 15%

V. Kryteria przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej Koło określone niniejszym dokumentem znajdują zastosowanie do wniosków o sprzedaż lokali złożonych od dnia wejścia niniejszego dokumentu w życie.

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KOLE
z dnia

w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

Warunki i zasady sprzedaży mieszkań komunalnych reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.). Dodatkowo, kwestie szczegółowe dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych określają poszczególne gminy w stosownych uchwałach rad gmin czy miast.

Decyzja o sprzedaży mieszkania komunalnego należy do wyłącznej właściwości gminy, która musi respektować uprawnienia najemcy wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta w art. 34 ust. 1 pkt 3 przyznaje najemcy lokalu mieszkalnego zawartego na czas nieoznaczony prawo pierwszeństwa w jego nabyciu.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami wójt (burmistrz, prezydent miasta) może udzielić za zgodą rady gminy bonifikaty od ceny sprzedaży, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe.

Ustalenie nowych kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali komunalnych, dotychczas określonych w Uchwale Nr LI/489/2018 Rady Miejskiej w Kole z dnia 31 stycznia 2018 r., związane jest z racjonalnym gospodarowaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym oraz zwiększającym się zapotrzebowaniem na lokale socjalne. Należy również mieć na uwadze obowiązki ustawowe gmin w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty. Zmniejszenie bonifikat udzielonych najemcom przy sprzedaży lokali umożliwi gminie uzyskanie wyższych środków finansowych, które to będzie można przeznaczyć m. in. na poprawę stanu technicznego nieruchomości i utrzymanie ich w stanie niepogorszonym.

Jednocześnie sprzedaż lokali z zastosowaniem bonifikaty umożliwi osobom niezamożnym ich wykup, odciążając budżet Gminy od konieczności partycypowania w kosztach utrzymania, remontów lokali oraz częściowo odciąży budżet od ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych

Mając na względzie powyższe oraz prowadzoną politykę mieszkaniową Gminy, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.