

Uchwała Nr IX/57 /2007
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 4 października 2007r.

w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opalenica

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a i ust. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz.144 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48 poz.327, z 2007r. Nr 138 poz. 974) oraz art.13 ust.1, art.34 ust.1, art.68 ust.1, art.70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r., Nr 261, poz.2603, z 2004r. Nr 281 poz.2782, z 2005r. Nr130 poz.1087, z 2005r. Nr 169 poz.1420, z 2005r. Nr 175 poz.1459, z 2006r. Nr 104 poz. 708, z 2006r. Nr 220 poz.1601, z 2006r. Nr 220 poz. 1600) Rada Miejska w Opalenicy uchwała co następuje :

§ 1

Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych następuje na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w niniejszej uchwale.

1. Lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu sprzedawane są w drodze bezprzetargowej zgodnie z uprawnieniami wynikającymi z art.34 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku nieskorzystania przez najemcę z pierwszeństwa w nabyciu, lokal może być zbyty w drodze przetargu po uzyskaniu opinii Rady Miejskiej.
3. Wolne lokale mieszkalne zbywane są w drodze przetargu.

§ 2

1. Przeznaczenie lokalu do sprzedaży następuje na wniosek najemcy, albo z inicjatywy Gminy.
2. Lokal może być przedmiotem sprzedaży na rzecz jego najemcy pod warunkiem uregulowania wszelkich zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z najmem.
3. Koszty przygotowania lokalu do zbycia i zawarcia aktu notarialnego oraz opłaty

związane z założeniem księgi wieczystej oraz wpisem hipoteki ponosi nabywca.

4. W przypadku zbywania lokalu w drodze bezprzetargowej nabywca zobowiązany jest do wpłacenia zadatku w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) na pokrycie kosztów przygotowania lokalu do zbycia.
5. W przypadku gdy umowa sprzedaży nie dojdzie do skutku z przyczyn leżących po stronie nabywcy, zadatek nie podlega zwrotowi.

§ 3

1. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mogą być zaliczone nakłady poniesione przez najemcę jeżeli:
 - 1) na podstawie umowy najmu i przepisów szczególnych nie obciążają one bezpośrednio najemcy,
 - 2) zostały poniesione w wyniku prac wykonanych za pisemną zgodą wynajmującego,
 - 3) w wyniku wykonanych prac wzrosła wartość lokalu określana zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 4) nie zostały rozliczone w inny sposób.
2. Wartość nakładów określana jest przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie ze stanem na dzień sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, w uzgodnieniu z administratorem lokalu.

§ 4

1. W przypadku określonym w §1 pkt1, od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego może być, na wniosek nabywcy, udzielona bonifikata.
2. W każdym przypadku zbywania nieruchomości na rzecz konkretnego nabywcy zgodę na udzielenie bonifikaty wyraża Rada Miejska podejmując stosowną uchwałę.
3. Najemcy, któremu na poczet ceny sprzedaży lokalu zalicza się nakłady, bonifikaty udziela się od ceny pomniejszonej o wysokość nakładów.

§ 5

1. W przypadku zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, na wniosek nabywcy, należność za nabycie lokalu może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.
2. Pierwsza rata podlega zapłacie do dnia zawarcia aktu notarialnego i wynosi:
 - 1) 10% ceny sprzedaży – przy rozłożeniu należności na raty płatne w ciągu roku,
 - 2) 20% ceny sprzedaży – przy rozłożeniu należności na raty płatne w ciągu 2 lat,

- 3) 30% ceny sprzedaży – przy rozłożeniu należności na raty płatne w ciągu 3 lat,
 - 4) 40% ceny sprzedaży – przy rozłożeniu należności na raty płatne w ciągu 4 lat,
 - 5) 50% ceny sprzedaży – przy rozłożeniu należności na raty płatne w ciągu 5 i więcej lat.
3. Rozłożona na raty, niespłacona część należności podlega zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie i jest oprocentowana przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
 4. Wierzytelność Gminy z tytułu niespłaconej części należności wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu hipotecznemu oraz nabywca zobowiązany jest poddać się rygorowi egzekucji w myśl art. 777 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

§ 7

Traci moc uchwała Nr IX/88/03 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 8 grudnia 2003r. w sprawie bonifikaty przy sprzedaży mieszkań komunalnych oraz oprocentowania należności.

§ 8

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Krzysztof Czarnuszkó

Uzasadnienie do
Uchwały Nr IX/57/2007
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 4 października 2007r.

Dotychczas obowiązująca Uchwała Nr IX/88/03 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 8 grudnia 2003r. w sprawie bonifikaty przy sprzedaży mieszkań komunalnych oraz oprocentowania należności, wyrażała generalną zgodę na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych, precyzując jedynie jej wysokość zależną od sposobu płatności i jednoczesności sprzedaży wszystkich lokali w budynku wielorodzinnym.

Zgodnie z wyrokiem NSA z 30 stycznia 2007r. sygn. akt I OSK 1747/06 uchwała w takim brzmieniu, wprowadzająca zasady wobec ogólnie określonego kręgu podmiotów, niesprecyzowanych nieruchomości i przed ustaleniem ceny sprzedaży jest niezgodna z prawem. Art.68 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje bowiem podstaw do stanowienia aktu o charakterze generalnym będącego aktem prawa miejscowego. Upoważnia on jedynie do wyrażenia zgody na bonifikatę w odniesieniu do określonego nabywcy i konkretnej transakcji.

W związku z powyższym należało uchwalić nowe zasady sprzedaży mieszkań komunalnych uwzględniające obowiązującą wykładnię art.68 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

B U R M I S T R Z

Ryszard Nupierata