

**UCHWAŁA NR 593/LVIII/2022
RADY MIEJSKIEJ W MYŚLENICACH**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Myślenice oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 34 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1b, ust. 3 i ust. 4, w związku z art. 67 ust. 3 oraz art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), oraz art. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), Rada Miejska w Myślenicach uchwala, co następuje:

§ 1.

Upoważnia się Burmistrza Miasta i Gminy Myślenice do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Myślenice, z wyjątkiem:

- 1) lokali objętych najmem socjalnym,
- 2) lokali mieszkalnych oddanych najemcy w najem na czas nieokreślony, którego umowa najmu trwa krócej niż 10 lat,
- 3) lokali mieszkalnych położonych w budynkach, w których realizowane są zadania użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo - wychowawczych, oświatowych i kulturalnych,
- 4) lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku po dniu 1 stycznia 2012 r.,
- 5) przypadków stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości uniemożliwiającego dalsze zbywanie lokali, do czasu jego uregulowania.,
- 6) przypadków prowadzenia postępowania dotyczącego prostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przynależnych do lokali, do zakończenia postępowania,
- 7) przypadków braku możliwości wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych,
- 8) niewystarczającej ilości mieszkań w zasobie gminnym.

§ 2.

Nabywcami lokali mieszkalnych od Gminy Myślenice na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być wyłącznie ich najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z uwagi na nawiązanie stosunku najmu na czas nieoznaczony i w dniu złożenia wniosku mają co najmniej 10 letni okres trwania umowy najmu.

§ 3.

Koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, niezbędnych służebności, prac geodezyjnych, wykonania indywidualnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, opłat notarialnych i sądowych, wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z map ewidencyjnych oraz koszty innych dokumentów niezbędnych do przeznaczenia lokalu do zbycia - ponosi wnioskodawca.

§ 4.

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego winna zostać zapłacona jednorazowo, co najmniej na 3 dni przed zawarciem umowy sprzedaży notarialnej.

§ 5.

1. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w następujący sposób:

1) przy sprzedaży lokali mieszkalnych bonifikata wynosi:

- a) 10% - przy umowie najmu trwającej nieprzerwanie co najmniej 10 lat, a nie więcej niż 20 lat,
- b) 20% - przy umowie najmu trwającej nieprzerwanie co najmniej 20 lat, a nie więcej niż 30 lat,
- c) 30% - przy umowie najmu trwającej nieprzerwanie co najmniej 30 lat i więcej lat, z tym że w przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży przeprowadzony był remont ze środków Gminy Myślenice warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom przez okres 10 lat, liczonych od daty remontu do dnia, w którym lokal zostanie przeznaczony do zbycia; wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy.

2. Sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej związanego z lokalem mieszkalnym objęta jest bonifikatą o której mowa w ust. 1,

3. Jeżeli nabywca nie złoży oświadczenia o zrzeczeniu się wszelkich wierzytelności związanych z najmem lokalu mieszkalnego, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje bez udzielenia bonifikaty.

4. Jeżeli najemca skorzystał z pomocy Gminy Myślenice w formie umorzenia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego lub obniżek czynszu w terminie do 5 lat licząc wstecz od dnia, w którym lokal został przeznaczony do zbycia, bonifikata zostanie udzielona (przysługuje) wyłącznie w sytuacji jeżeli najemca zapłaci Gminie Myślenice kwotę odpowiadającą równowartości udzielonej pomocy, zwaloryzowaną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 6.

1. Nie udziela się bonifikaty w przypadku zbywania przez Gminę Myślenice lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, który:

1) jest:

- a) właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość albo
- b) właścicielem (współwłaścicielem) względnie użytkownikiem (współużytkownikiem) wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź nieruchomości na której została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego, albo
- c) uprawnionym (współuprawnionym) z tytułu posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego względnie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,

2) pozostaje osobą uprawnioną (współuprawnioną) z tytułu:

- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo
- b) stosunku najmu innego lokalu mieszkalnego, jako jego najemca (wspólnajemca), albo
- c) prawa dożywocia, służebności, użytkowania, dzierżawy, użyczenia lub innej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego, będących podstawą posiadania (współposiadania) lokalu mieszkalnego względnie budynku mieszkalnego, bądź części takiego lokalu lub budynku.

2. Nie udziela się również bonifikaty w odniesieniu do lokali mieszkalnych, do których tytuł najmu przysługuje osobom, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały nabyły od Gminy Myślenice lub Skarbu Państwa lokal mieszkalny z zastosowaniem bonifikaty lub innej formy obniżki jego ceny.

3. Wyłączenia zawarte w ust. 1 i 2 odnoszą się do najemcy, małżonka najemcy i małżonka pozostającego z najemcą w orzeczonej sądowo separacji.

4. W razie zaistnienia którejkolwiek z przesłanek wymienionych w ust. 1 i 2, zbycie lokalu może nastąpić na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, po cenie rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. W razie zaistnienia którejkolwiek z przesłanek wymienionych w ust. 1 i 2 Rada Miejska w Myślenicach może w przypadkach uzasadnionych, po uzyskaniu pozytywnej opinii merytorycznej komisji Rady, podejmować indywidualne uchwały dopuszczające sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty, z równoczesnym określeniem wysokości jej stawki procentowej.

§ 7.

1. Zwrotowi na rzecz Gminy Myślenice podlega kwota stanowiąca wartość zwaloryzowanej bonifikaty w sytuacjach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Dla zabezpieczenia roszczenia Gminy Myślenice o zwrot kwoty stanowiącej wartość waloryzowanej bonifikaty, nabywca ustanawia w akcie notarialnym sprzedaży lokalu mieszkalnego hipotekę na rzecz Gminy Myślenice w wysokości równej wartości lokalu mieszkalnego ustalonej w operacie szacunkowym oraz wartości udziału w gruncie przynależnym do lokalu.

§ 8.

Traci moc uchwała Nr 156/XXII/2008 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat w cenie sprzedaży w drodze bezprzetargowej samodzielnych lokali komunalnych ich najemcom.

§ 9.

Sprawy prowadzone na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Myślenicach wymienionej w paragrafie poprzedzającym i nie zakończone wydaniem do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zarządzenia Burmistrza o przeznaczeniu do sprzedaży, rozpoznawane będą na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

§ 10.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Myślenicach

mgr Wacław Szczotkowski

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego Rada Miejska w Myślenicach w drodze uchwały może określić wysokość bonifikat od ceny nieruchomości stanowiącej wartość rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Niniejsza uchwała ustalająca zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Myślenice, została sporządzona w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców za cenę obniżoną o obowiązujące bonifikaty, była kontynuowana przez ostatnie kilkadziesiąt lat, umożliwiając zainteresowanym najemcom nabycie zamieszkiwanych lokali na preferencyjnych warunkach. Główny cel, jaki przyświecał udzielaniu bonifikat został osiągnięty.

Najemcy lokali mieszkalnych, będą mogli nabyć najmowany lokal na własność na preferencyjnych warunkach w stosunku do cen podobnych lokali na wolnym rynku.

Obecnie w mieszkaniowym zasobie gminy pozostało niewiele mieszkań z powodu ich sprzedaży w poprzednich latach. Lokale mieszkalne stanowią mieszkaniowy zasób gminy niezbędny do racjonalnego gospodarowania i do efektywniejszego realizowania ustawowych zadań własnych, polegających na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców (zapewnienie mieszkań osobom oczekującym na przydział).