

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W LUBAWCE

z dnia 30 stycznia 2025 r.

NR I/100/2025

**w sprawie określenia zasad sprzedaży oraz udzielenia bonifikat od ceny nabycia komunalnych lokali
mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Gminy Lubawka**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15, art. 40 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024, poz. 1465) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b, art. 34 ust. 6 i art.70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1145 ze zmianami). **Rada Miejska w Lubawce uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Przedmiotem sprzedaży na zasadach niżej określonych, mogą być wyłącznie stanowiące własność Gminy Lubawka lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz budynki mieszkalne oraz lokale użytkowe.

2. Sprzedaż lokali odbywać się będzie wraz ze sprzedażą części nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt oraz sprzedażą części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

3. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych stanowiących własność Gminy Lubawka oraz warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych i lokali użytkowych podejmuje Burmistrz Miasta Lubawka.

§.2.1 Określa się zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach gminy Lubawka na rzecz ich najemców.

2. Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania lub remontu kapitalnego;
- 2) lokale znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej;
- 3) lokale znajdujące się w wykazie lokali socjalnych i lokali zamiennych;
- 4) lokale znajdujące się w budynkach, których stan prawny nie został uregulowany;
- 5) lokale mieszkalne, na remont których gmina w okresie do 2 lat przed zawarciem umowy najmu poniosła nakłady finansowe – przez okres 15 lat od dnia zawarcia umowy najmu lokalu;
- 6) lokale mieszkalne w budynkach poddanych rewitalizacji lub modernizacji przez okres 15 lat od zakończenia i rozliczenia projektu w ramach którego były rewitalizowane lub modernizowane;
- 7) lokale mieszkalne w budynkach wyłączone ze sprzedaży na mocy innych przepisów prawa;
- 8) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących 100% własności gminy;

3. Burmistrz Miasta Lubawka może odmówić sprzedaży lokalu najemcom, którzy nie wywiązują się ze zobowiązań wynikających z zawartej umowy najmu lokalu.

4. Lokale mieszkalne, które nie są obciążone prawami osób trzecich i które nie zostały przeznaczone do wynajęcia, przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu.

§ 3. Przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach komunalnych nie poddanych modernizacji lub remontowi kapitalnemu albo gdy nakłady na remonty budynku nie przekroczyły łącznej kwoty wartości siedmiokrotności ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym GUS Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla danego kwartału) w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu przez jego najemcę, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty liczonej od ceny nieruchomości w wysokości:

- 1) 99% - w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym, w którym własność gminy wynosi więcej niż dwa lokale mieszkalne,
- 2) 80% - w przypadku sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego,

§ 4. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, położonych w budynkach komunalnych wielolokalowych zmodernizowanych lub poddanych kapitalnemu remontowi albo też, gdy nakłady na remont budynku przekroczyły w okresie ostatnich 15 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu wartość siedmiokrotności ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym GUS Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla danego kwartału) wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 70% liczonej od ceny lokalu.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, położonych w budynkach komunalnych wielolokalowych oraz jedno i dwu lokalowych zmodernizowanych lub poddanych kapitalnemu remontowi albo też, gdy nakłady na remont budynku przekroczyły w okresie ostatnich 15 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu wartości trzynastokrotności ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym GUS Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla danego kwartału) wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 60% liczonej od ceny lokalu.

§ 5. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w budynkach komunalnych jedno i dwulokalowych, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości :

1. 70% - przy sprzedaży lokalu z rozłożeniem ceny na raty w okresie 5 lat, przy czym zapłata pierwszej raty nie może być niższa niż 10% wartości nieruchomości.
2. 80% - przy sprzedaży lokalu za jednorazową zapłatą ceny nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

§ 6. 1. Na wniosek zainteresowanego, przy zakupie lokalu mieszkalnego na raty:

- 2) okres spłaty wynosi 10 lat,
- 3) pierwsza rata wynosi nie mniej niż 20% należności z tytułu sprzedaży lokalu,

2. W przypadku sprzedaży lokali z rozłożeniem ceny na raty, pierwsza rata płatna jest nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem określonym w art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

3. Wierzytelności gminy Lubawka wynikające z zapłaty ceny w ratach podlegają zabezpieczeniu hipoteką.

4. W przypadku zapłaty ceny w ratach, bonifikaty nie udziela się.

§ 7. Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy z bonifikatą nie może nastąpić jeżeli:

1. najemca lub małżonek najemcy, bez względu na istniejące stosunki majątkowe między małżonkami posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub jego części, bądź udział w nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe;

2. najemca prowadzi działalność gospodarczą i jest właścicielem nieruchomości z możliwością zabudowy mieszkaniowej.

§ 8. Przewidzianej w art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami obniżki ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w budynku wpisanym do rejestru zabytków nie stosuje się w przypadku, gdy nabywający lokal najemcy wybiorą korzystniejszą bonifikatę określoną niniejszą uchwałą.

§ 9. 1. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego wraz z prawem użytkowania wieczystego, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynoszą:

- 1) pierwsza opłata płatna przed zawarciem umowy notarialnej wynosi 15% ceny gruntu,
- 2) kolejne opłaty roczne wynoszą 1% ceny gruntu.

2. Zbycie lokalu mieszkalnego wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, podlega bonifikatom określonym w treści § 4, § 5, i § 6 niniejszej uchwały.

3. W przypadku nabycia lokalu użytkowego wraz z prawem użytkowania wieczystego, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynoszą:

- 1) pierwsza opłata płatna przed zawarciem umowy notarialnej wynosi 25 % ceny gruntu,
- 2) kolejne opłaty roczne wynoszą 3% ceny gruntu,

§ 10. W przypadku nabycia przez najemcę lokalu – w celu poprawy stanu zagospodarowania i powiększenia już posiadanego lokalu mieszkalnego dodatkowych pomieszczeń, które nie stanowią samodzielnych lokali mieszkalnych, nabywcę obowiązuje jednorazowa zapłata ceny za dodatkową powierzchnię bez stosowania bonifikat przewidzianych w niniejszej uchwale.

§ 11. Osoba, która nabyła od gminy lokal mieszkalny, a następnie go zbyła na wolnym rynku i otrzymała ponownie w najem lokal mieszkalny od gminy Lubawka, nie może nabyć po raz kolejny lokalu z mieszkalnego zasobu gminy Lubawka z bonifikatą.

§ 12. Najemcy, którzy złożyli wnioski o wykup lokalu a sprzedaż lokalu nie została zrealizowana aktem notarialnym przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, nabywają lokale na zasadach obowiązujących w dniu złożenia wniosku, chyba że wyrażają wolę ich nabycia na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 13. Traci moc Uchwała nr XIV/310/17 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży oraz udzielenia bonifikat od ceny nabycia komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się zasobach Gminy Lubawka.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawka.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Lubawce

Mariusz Zbrzyzny

UZASADNIENIE

Przedłożony projekt uchwały ustala zasady zbywania przez Gminę Lubawka lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży.

W zasadach sprzedaży określone zostały lokale, które nie podlegają sprzedaży m.in. z uwagi na uwarunkowania przestrzenne, stan techniczny i przeznaczenie budynku oraz lokale nie podlegające sprzedaży z uwagi na ograniczenia ustawowe.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje ogólne zasady sprzedaży nieruchomości gminnych dając radzie uprawnienia do regulowania szczegółowych zasad. Między innymi wysokości udzielanych bonifikat czy sposobu rozkładania należności na raty itp. zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 1b ustawy, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. W uchwale określa się szczegółowo warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Niniejszy projekt uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Lubawka został sporządzony w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali i udzielenie bonifikat może odbyć się tylko w przypadkach, gdy zbywany lokal służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najemców, którzy nie posiadają innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości mogacej być wykorzystaną na cele mieszkaniowe oraz nie posiadają zaległości w opłatach za wynajmowany lokal. Wprowadzenie nowych uregulowań w zakresie udzielanych bonifikat pozwoli na efektywniejsze gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Lubawce

Mariusz Zbrzyzny