

w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Ćmielów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 28 ust. 1 i 2 zdanie drugie i ust. 3 art. 34 ust. 1 pkt. 3 i ust 6, art. 35, art. 37 ust. 2 pkt. 1, art. 67 ust 1 i 3, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2004r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) Rada Miejska w Ćmielowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1.

Ilekcio w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).
2. Budynku - rozumie się przez to budynek mieszkalny, mieszkalno-użytkowy, budynek użytkowy oraz związane z nim wewnętrzne i zewnętrzne instalacje oraz urządzenia umożliwiające użytkowanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Nieruchomość - rozumie się przez to:
 - a) "nieruchomość gruntowa" - jako grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
 - b) "nieruchomość budynkowa" - jako trwale związane z gruntem budynki, będące przedmiotem odrębnej od gruntu własności, zwane w dalszej części uchwały budynkami,
 - c) "nieruchomości lokalowe" - jako części budynków, stanowiące odrębny przedmiot własności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, zwane w dalszej części uchwały lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi.
4. Najemcy - rozumie się przez to najemcę lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub budynku.

Rozdział 2 Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§2.

1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy sprzedaje się w drodze bezprzetargowej dotychczasowemu najemcy na zasadzie pierwszeństwa ich nabycia przez aktualnych najemców.
2. Pierwszeństwo nabycia przysługuje najemcom lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.
3. Lokale mieszkalne, których najemcy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa w ich nabyciu mogą być przedmiotem sprzedaży w drodze przetargu.
4. O przeznaczeniu lokalu do zbycia w drodze przetargu decyduje Burmistrz Ćmielowa w formie zarządzenia, biorąc pod uwagę:
 - a) zasady racjonalnej gospodarki lokalami stanowiącymi mienie komunalne,
 - b) uzasadniony interes gminy lub mieszkańców budynku, w którym usytuowany jest lokal,
 - c) szczególne okoliczności powstałe po złożeniu wniosku o wykup.

§ 3.

1. Burmistrz Ćmielowa odmawia sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku niezgodności z planem zagospodarowania przestrzennego.
2. Burmistrz Ćmielowa może odmówić sprzedaży lokalu w przypadku, gdy lokal jest niezbędny do realizacji zadań własnych gminy oraz ze względu na uzasadniony interes społeczny.

§ 4.

Cenę zbycia ustala Burmistrz Ćmielowa w oparciu o wartość nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem.

§ 5.

Osobie, która dokonała - za zgodą właściciela - przebudowy lub rozbudowy budynku, stanowiącego własność Gminy, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu na poczet ceny nabycia zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub rozbudowę. Przy ustalaniu wysokości poniesionych nakładów bierze się za podstawę faktycznie wykonane roboty oraz wartość tych robót w dniu ustalenia ceny.

§ 6.

1. Zapłata za nabywany lokal mieszkalny może być dokonana w formie jednorazowej.

2. W przypadku jednorazowej zapłaty całości ceny przed zawarciem aktu notarialnego udziela się nabywcy bonifikaty w wysokości 40 % wartości lokalu oraz przynależnego udziału w gruncie.

§ 7.

Na wniosek nabywcy zapłata za lokal może być rozłożona na raty płatne przez okres do 5 lat, wg poniższych zasad:

1. Pierwsza rata wynosi 30 % ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem należnej bonifikaty i płatna jest najpóźniej w dniu zawarcia umowy notarialnej a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

2. W razie rozłożenia zapłaty za lokal mieszkalny na raty, nabywca korzysta z bonifikaty w wysokości 17,5 % ceny lokalu oraz przynależnego udziału w gruncie.

§ 8.

1. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, naliczane i pobierane będzie oprocentowanie w wysokości stopy redyskonta weksli stosowana przez Narodowy Bank Polski rocznie od pozostałej do spłaty należności, a niespłacona należność wobec Gminy z tytułu nabycia lokalu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu na nieruchomości.

2. W przypadku nieterminowej zapłaty raty, pozostała do spłaty kwota staje się natychmiast wymagalna.

3. Przeniesienie prawa własności lokalu lub budynku zakupionego od Gminy obciążonego hipoteką, może nastąpić po uprzedniej zapłacie pozostałej należności Gminie.

4. Ilość, wysokość oraz terminy płatności rat każdorazowo określone są w umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3 Zasady ustalania opłat

§ 9.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków następuje łącznie ze sprzedażą ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

§ 10.

1. Koszty geodezyjne związane z wydzielaniem budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem sprzedaży, pokrywa nabywca w takiej wysokości, jaka przypada w części na każdy lokal znajdujący się w tym budynku.

2. Nabywca lokalu pokrywa w całości opłaty notarialne, sądowe i skarbowe związane z przeniesieniem prawa własności lokalu oraz koszty świadectwa energetycznego, wyceny nieruchomości wraz z nakładami poniesionymi na lokal mieszkalny oraz kaucji.

3. Tytułem pokrycia kosztów przygotowawczych związanych z przygotowaniem do sprzedaży lokalu mieszkalnego nabywca winien wpłacić w dniu złożenia wniosku o wykup lokalu zaliczkę w kwocie 1.000 zł. Zaliczka zostanie rozliczona przy dokonaniu wpłaty za wykup lub pierwszej raty.

4. Udzielona bonifikata przy zakupie lokalu podlega zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia zbył, wykorzystał nieruchomość na inne cele niż jej przeznaczenie. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

5. W przypadku odstąpienia od kupna lokalu mieszkalnego lub użytkowego wnioskodawca jest zobowiązany ponieść koszty, jakie poniosła Gmina na prace przygotowawcze do sprzedaży na dzień wycofania wniosku.

Rozdział 4 Postanowienia końcowe

§ 11.

W sprawach nieunormowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn zm.) oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ćmielowa

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

M. Gierczak
mgr Marianna Gierczak