

Projekt

z dnia 13 września 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2017 r.

**w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność
Gminy Wałbrzych**

Na podstawie art. 18 ust. 1, ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 12 pkt 8 lit. a) ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 816 z późn. zm.), art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b oraz art. 34 ust. 6 i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych, z uwzględnieniem finansowych możliwości Gminy oraz mieszkaniowych potrzeb jej mieszkańców.

§ 2. Rada Miejska Wałbrzycha wyraża zgodę na zbywanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.);
- 2) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wałbrzycha;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Wałbrzych lub Miasto na prawach powiatu Wałbrzych;
- 4) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), a także budynek mieszkalny, stanowiący w całości przedmiot najmu lub dzierżawy;
- 5) lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), a także budynek użytkowy, stanowiący w całości przedmiot najmu lub dzierżawy;

§ 4. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- 1) położone w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie inne niż mieszkaniowe;
- 2) położone w budynkach przeznaczonych zgodnie ze wskazaniem Prezydenta do rozbiórki lub remontu kapitalnego;

- 3) położone w budynkach docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem;
- 4) położone w budynkach nowo wybudowanych lub po kapitalnym remoncie przez okres 15 lat od daty oddania budynku do eksploatacji, jeżeli stanowią one w całości własność Gminy;
- 5) wynajęte na czas określony jako lokale socjalne oraz lokale wynajęte na czas wykonywania świadczenia pracy;
- 6) oddane w najem, jako lokale zamienne na czas remontu, przebudowy lub modernizacji lokalu poprzednio zajmowanego;
- 7) położone w budynkach szkolnych, żłobkach, przedszkolach i innych budynkach stanowiących siedziby placówek oświatowych;
- 8) przeznaczone do czasowego zasiedlenia w sytuacjach kryzysowych np: pożar, zakaz użytkowania mieszkania.

2. W przypadku, gdy lokale o których mowa w ust. 1 pkt 1 podlegały wyłączeniu w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność z dniem 1 stycznia 2004 r. - lokale te podlegają wyłączeniu ze sprzedaży do czasu uchwalenia nowego planu.

§ 5. Ustalenie ceny sprzedaży następuje na zasadach określonych w ustawie.

§ 6. Przy sprzedaży lokalu użytkowego lub garażu na rzecz jego najemcy Prezydent uprawniony jest na wniosek najemcy zaliczyć na poczet ceny sprzedaży lokalu użytkowego lub garażu, w całości lub w części nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu, stanowiące ulepszenie zbywanego lokalu użytkowego lub garażu.

Rozdział 2.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić:

- 1) w przetargu - wskazane przez Prezydenta lokale wolne, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym;
- 2) bezprzetargowo - lokale oddane w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie i nie zalegają z czynszem i innymi opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.

§ 8. 1. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemców, o których mowa w § 7 pkt 2 ustala się bonifikatę w wysokości:

- 1) 50 % przy zapłacie jednorazowej lub na raty;
- 2) 90 % przy zapłacie jednorazowej lub na raty, jeżeli najemca wstąpił w stosunek najmu po dniu 1 stycznia 2011 r. w wyniku kwalifikacji przyznanej przez Gminę na wykonanie remontu kapitalnego na koszt przyszłego najemcy.

2. Bonifikaty, o której mowa w ust. 1 pkt 1 nie stosuje się przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym wykonano remont kapitalny finansowany wyłącznie ze środków Gminy, a najemca lokalu mieszkalnego złożył wniosek o jego nabycie przed upływem 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy najmu lub od dnia przekazania lokalu najemcy.

3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej dwukrotności stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Rozdział 3.

Zasady sprzedaży lokali użytkowych

§ 9. Sprzedaż lokali użytkowych może nastąpić:

- 1) w przetargu - wskazane przez Prezydenta lokale wolne, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym;
- 2) bezprzetargowo - na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, nieprzerwanie od co najmniej jednego roku i prowadzi w nim działalność gospodarczą zgodnie z zawartą umową najmu i nie zalega z czynszem i innymi opłatami związanymi z użytkowaniem wynajmowanego lokalu użytkowego.

§ 10. Poza przypadkami wymienionymi w § 4 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale użytkowe:

- 1) wynajmowane lub oddane do użytkowania na podstawie umowy użyczenia partiom politycznym, stowarzyszeniom, organizacjom społecznym;
- 2) oddane w najem w trybie bezprzetargowym na działalność non profit (fundacje, stowarzyszenia, itp.);
- 3) znajdujące się w obiektach użyteczności publicznej.

§ 11. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży lokalu użytkowego podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej dwukrotności stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Rozdział 4. Zasady sprzedaży garaży

§ 12. Sprzedaż garażu może nastąpić:

- 1) w przetargu - wskazane przez Prezydenta garaże wolne, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym;
- 2) bezprzetargowo - na rzecz dotychczasowego najemcy, który wynajmuje garaż na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, nieprzerwanie od co najmniej jednego roku i nie zalega z czynszem i innymi opłatami związanymi z użytkowaniem garażu.

§ 13. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży garażu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej dwukrotności stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Rozdział 5. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Do wniosków o sprzedaż lokali złożonych do dnia wejścia w życie uchwały mają zastosowanie przepisy dotychczasowe.

§ 15. Traci moc uchwała Rady Miejskiej Wałbrzycha:

- 1) nr XXIX/82/04 z dnia 29 września 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 roku Nr 219 poz. 3407 z późn. zm.);
- 2) nr XXXII/122/04 z dnia 19 listopada 2004 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 4 poz. 132);
- 3) nr XL/224/05 z dnia 30 maja 2005 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 130 poz. 2632);
- 4) nr IX/84/07 z dnia 6 czerwca 2007 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2007 r. Nr 177 poz. 2298);

- 5) nr XIV/99/2011 z dnia 21 czerwca 2011 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2011 r. Nr 142 poz. 2355);
- 6) nr VI/91/2015 z dnia 30 kwietnia 2015 roku zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2015 r. poz. 2139).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie z dniem 1 czerwca 2018 r.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Uzasadnienie

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) rada gminy uprawniona jest do uchwalania zasad sprzedaży lokali, w tym przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, a także ustalania wysokości stawek procentowych bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanej jako lokal mieszkalny.

Niniejszy projekt uchwały został sporządzony, głównie w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Wałbrzych, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ponieważ w ostatnich latach Gmina Wałbrzych wydała ogromne środki na poprawę infrastruktury miejskiej, remontowane są ulice, budynki mieszkalne, pojawia się nowe zjawisko - atrakcyjność lokali w sensie obrotu nieruchomościami. Obrót lokalami położonymi na terenie Wałbrzycha stale zyskuje na atrakcyjności, a co za tym idzie nie ma już potrzeby zachęcania najemców lokali mieszkalnych wysokimi bonifikatami przy ich sprzedaży. Zaczyna być dostrzegana atrakcyjność substancji mieszkaniowej Wałbrzycha, przemiany, poczynione już inwestycje sprawiły, że Wałbrzych stał się miastem atrakcyjnym do życia.

Najważniejszą zmianą, którą wprowadza niniejsza uchwała jest określenie wysokości udzielanych bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Nowe uregulowania wprowadzają dwie wysokości bonifikat:

- 50 % przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy,
- 90 % gdy najemca wstąpił w stosunek najmu po dniu 1 stycznia 2011 r. w wyniku kwalifikacji przyznanej przez Gminę na wykonanie remontu kapitalnego na koszt przyszłego najemcy.

Jednocześnie wprowadza się ograniczenie możliwości udzielenia bonifikaty w przypadku lokalu mieszkalnego, który został wyremontowany ze środków Gminy. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym wykonano remont kapitalny finansowany wyłącznie ze środków Gminy, a najemca lokalu mieszkalnego złożył wniosek o jego nabycie przed upływem 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy najmu lub od dnia przekazania lokalu najemcy, bonifikata nie będzie przysługiwała.