

UCHWAŁA NR 154/12
RADY GMINY OPATÓWEK
z dnia 10 lutego 2012 r.

**w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób
mieszkaniowy Gminy Opatówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 3, art. 67 ust. 1 i ust. 1a, art. 69, art. 70 ust. 2, ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) uchwała, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Opatówek wyraża wolę zbywania lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Niniejsza uchwała ustala zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Opatówek na rzecz najemców.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami),
2. mieszkaniowym zasobie Gminy Opatówek - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Opatówek,
3. najemcy - należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu, zawartej na czas nieokreślony,
4. lokatorze - należy przez to rozumieć osobę o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
5. zbyciu - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, o których mowa w ustawie,
6. lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 4,
7. lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 4,
8. ustawie o własności lokali - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)

§ 3. Upoważnia się Wójta Gminy Opatówek do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Opatówek, z wyjątkiem:

- 1) lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach posiadających decyzję o rozkwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny oraz lokali mieszkalnych wyłączonych z użytkowania,
- 2) lokali socjalnych,
- 3) lokali spełniających techniczne warunki lokali socjalnych,
- 4) lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących całość lub część nieruchomości przeznaczonej do zbycia lub wykorzystywanej na inne cele,
- 5) lokali mieszkalnych oddanych w najem na czas oznaczony,
- 6) lokali mieszkalnych usytuowanych na nieruchomościach, w stosunku do których toczą się postępowania administracyjne lub sądowe dotyczące prawidłowości ich nabycia przez Skarb Państwa lub Gminę Opatówek.

§ 4. Wójt Gminy Opatówek może nie przeznaczyć do sprzedaży lokali mieszkalnych mogących spełniać istotne funkcje dla Gminy Opatówek.

§ 5. Sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonuje się za cenę ustaloną na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 6. 1. Nabywcy będącemu najemcą lokalu mieszkalnego, który za pisemną zgodą wynajmującego poniósł udokumentowane nakłady na przedmiot najmu mające wpływ na wartość zbywanego lokalu odlicza się od wartości rynkowej lokalu wartość rynkową tych nakładów pod warunkiem, że nakłady te nie podlegały wcześniejszemu rozliczeniu.

2. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów jak i pisemnej zgody wynajmującego spoczywa na nabywcy lokalu.

3. Wartość nakładów poniesionych przez nabywcę będącego najemcą lokalu mieszkalnego, uwzględniana jest w wycenie rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość rynkową lokalu.

§ 7. Na wniosek nabywcy będącego najemcą lokalu mieszkalnego, sprzedaż tego lokalu może nastąpić w systemie ratalnym, na następujących zasadach:

- 1) należność za sprzedany lokal może być rozłożona na raty roczne, płatne przez okres do 10 lat,
- 2) pierwsza rata nie może być niższa niż 30 % należnej ceny sprzedaży mieszkania,
- 3) rozłożona na raty nie spłacona część ceny sprzedaży lokalu wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu hipotecznemu,
- 4) rozłożona na raty nie spłacona część ceny sprzedaży lokalu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski ,
- 5) pierwsza rata podlega zapłacie nie później, niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, a następnie raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego.

§ 8. Koszty przygotowania lokalu mieszkalnego do zbycia, w szczególności takie jak: koszty wyceny lokalu, koszty uzyskania stosownych wypisów z rejestru ewidencji gruntów i budynków oraz koszty notarialne i koszty sądowe obciążają nabywcę lokalu mieszkalnego.

§ 9. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do sprzedaży udziałów Gminy Opatówek we współwłasności nieruchomości zabudowanych, jeżeli będą one sprzedawane na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach położonych na tych nieruchomościach.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatówek.

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

Uzasadnienie

**do Uchwały Nr 154/12
Rady Gminy Opatówek
z dnia 10 lutego 2012 r.**

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Opatówek

Przedmiotowa uchwała ma na celu uregulowanie problemów wynikłych w trakcie zbywania lokali mieszkalnych na podstawie dotychczasowych przepisów, jak również zwiększenie zainteresowania wykupem mieszkań, co pozwoliłoby na:

- wyzbycie się mienia komunalnego obciążającego budżet gminy,
- uzyskanie dochodów ze sprzedaży mienia,
- przeniesienie - wraz ze sprzedażą lokalu - kosztów częściowego utrzymania mienia na właścicieli nieruchomości lokalowych,
- umożliwienie sprywatyzowania na dogodnych warunkach nieruchomości.

Przepisy niniejszej uchwały umożliwiają także sprzedaż udziałów Gminy Opatówek we współwłasności nieruchomości, jeśli będą one sprzedawane na rzecz najemców wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Powyższy zapis umożliwi Gminie wyjście ze współwłasności, a najemcom lokali pozwoli na ustabilizowanie ich sytuacji mieszkaniowej, pomimo zamieszkiwania w budynku będącym w części własnością osoby prywatnej.

Niniejsza uchwała uwzględnia zapisy wprowadzone zmianami do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).