

Uchwała Nr 70/IX/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 maja 2003r.

w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali oraz budynków mieszkalnych lub użytkowych i opłat za użytkowanie wieczyste.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. a, art.40 ust.2 pkt 3 i art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r., Dz. U. nr 142, poz.1591, zm. z 2002 r., Dz. U. nr 23, poz.220, Dz. U. nr 62, poz.558, Dz. U. nr 113, poz.984, nr 214, poz.1806) oraz art.34 ust.6, art.43 ust.6, art.68 ust.1 pkt 7, art.70 ust.2 i 4, art.72 ust.2, art.74 ust.1, art.76 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000r., Dz. U. nr 46, poz.543, nr 6, poz.70, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, nr 154, poz.1800, z 2002 r. nr 25, poz.253, nr 74, poz.676, nr 126, poz.1070, nr 113, poz.984, nr 130, poz.1112, nr 200, poz.1682, Nr 240, poz.2058, z 2003 r., nr 1, poz.15) Rada Miejska w Nowej Rudzie
u c h w a ł a :

§ 1

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku – rozumie się przez to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony w przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach, budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-użytkowy, budynek użytkowy;
- 2) lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny lub lokal użytkowy;
- 3) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wyodrębnioną konstrukcyjnie w budynku mieszkalnym izbę lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu i posiadający wejście niezależnie od innych lokali;
- 4) lokalu użytkowym – rozumie się przez to wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi wykorzystywane są na inne cele niż mieszkalne, garaż;
- 5) najemcy – rozumie się przez to osobę fizyczną lub osobę prawną będącą najemcą lub dzierżawcą lokalu albo budynku;
- 6) najmie – rozumie się przez to również dzierżawę;
- 7) wykupie równoczesnym – rozumie się przez to sytuację, w której wszyscy najemcy lokali danego budynku złożyli wnioski o wykup lokali, a także sprzedaż wszystkich udziałów miasta lub pozostawienie udziałów miasta przekazanych w trwałe zarząd;
- 8) gminie – rozumie się przez to Miasto Nowa Ruda.

§ 2

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych zajmowanych przez najemców dokonywana jest na ich wniosek.
2. Przy sprzedaży garażu wybudowanego ze środków własnych, nabycie następuje nieodpłatnie.

§ 3

1. W przypadku sprzedaży lokalu lub budynku pierwszeństwo w nabyciu przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) jest najemcą lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
 - 2) jest najemcą lokalu użytkowego lub budynku przeznaczonego na cele użytkowe.
2. Z prawa pierwszeństwa może skorzystać tylko ten najemca, który ma uregulowane zobowiązania z tytułu najmu lokalu albo budynku wobec gminy.
3. Najemcy w okresie wypowiedzenia umowy najmu nie przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu lub budynku.
4. Lokale użytkowe lub budynki użytkowe mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym z zachowaniem pierwszeństwa w ich nabyciu :
 - 1) na wniosek zarządcy nieruchomości,
 - 2) na wniosek najemcy.

§ 4

1. Nie prowadzi się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach:
 - 1) które nie mają uregulowanego stanu prawnego;
 - 2) przeznaczonych do rozbiórki lub remontu;
 - 3) jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez gminę;
 - 4) w których przewidziana jest zmiana ich funkcji.
2. Wyłącza się ze sprzedaży lokale socjalne przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

§ 5

1. Przy sprzedaży lokalu lub budynku w drodze bezprzetargowej zapłata ceny sprzedaży następuje za gotówkę lub na raty.
2. Przy sprzedaży na raty lokali mieszkalnych pierwsza wpłata wynosi 2% ceny sprzedaży i płatna jest przed zawarciem aktu notarialnego. Pozostała należność może być na wniosek nabywcy rozłożona na maksimum 9 rat rocznych, oprocentowanych w wysokości 1 % w stosunku rocznym.

3. Przy sprzedaży na raty lokali użytkowych lub budynków użytkowych, pierwsza wpłata wynosi 20 % ceny lokalu lub budynku i płatna jest przed zawarciem aktu notarialnego, jeżeli okres najmu wynosi nie krócej niż trzy lata, z zastrzeżeniem brzmienia punktu 4. Pozostała należność może być na wniosek nabywcy rozłożona na maksimum 9 rat rocznych ze zmiennym oprocentowaniem rocznym w wysokości 0,5 stopy redyskonta weksli uchwalanej przez Radę Polityki Pieniężnej i publikowanej w stosownym Obwieszczeniu Prezesa Narodowego Banku Polskiego.
4. Przy sprzedaży na raty lokali użytkowych przy wykupie równoczesnym, pierwsza wpłata wynosi 10 % ceny lokalu i płatna jest przed zawarciem aktu notarialnego, jeżeli okres najmu wynosi nie krócej niż jeden rok. Pozostała należność może być na wniosek nabywcy rozłożona na maksimum 9 rat rocznych ze zmiennym oprocentowaniem rocznym w wysokości 0,5 stopy redyskonta weksli uchwalanej przez Radę Polityki Pieniężnej i publikowanej w stosownym Obwieszczeniu Prezesa Narodowego Banku Polskiego.
5. Raty płatne są do dnia 31 marca każdego roku.
6. Za zwłokę w terminowej spłacie raty wraz z oprocentowaniem będą pobierane odsetki ustawowe.
7. Spłata rat może nastąpić na wniosek nabywcy w terminach wcześniejszych.

§ 6

1. W przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego przez nabywcę przed zawarciem aktu notarialnego, przysługują następujące bonifikaty:
 - 1) 95% w przypadku równoczesnego wykupu wszystkich lokali mieszkalnych oraz w przypadku równoczesnego wykupu pozostałych lokali mieszkalnych w budynku, w którym część lokali mieszkalnych została sprzedana;
 - 2) 90% w przypadku pojedynczej sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Jeżeli w ciągu roku, licząc od daty zawarcia aktu notarialnego, wspólnota mieszkaniowa powstała w wyniku równoczesnego wykupu wykonała:
 - 1) remont dachu,
 - 2) remont elewacji,przysługuje jej zwrot w wysokości 4% ceny sprzedaży budynku, nie więcej jednak niż 50% poniesionych wydatków netto udokumentowanych fakturami.
3. Zwrot udzielany jest na wniosek wspólnoty mieszkaniowej złożony w terminie do dwóch miesięcy po spełnieniu przesłanek, o których jest mowa w ust. 2 bez oprocentowania.
4. Zwrotu dokonuje Burmistrz Miasta na podstawie protokołu stwierdzającego spełnienie przesłanek, o których jest mowa w ust. 2

§ 7

1. Zalicza się na poczet ceny sprzedaży nakłady poniesione na lokal lub budynek.
2. Zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży podlegają nakłady dokonane wyłącznie za zgodą wynajmującego podwyższające wartość lokalu lub budynku.
3. Rzeczoznawcy majątkowi na zlecenie gminy sporządzają wycenę nakładów poniesionych przez najemcę na adaptację, remont lub modernizację lokalu lub budynku.
4. Elementy będące wyposażeniem lokalu lub nakłady poniesione na zabezpieczenie lokalu przed włamaniem, wystrój oraz inne elementy, które wpływają na trwałe ulepszenie lokalu nie są uwzględniane przy wycenie.
5. Osobie, która dokonała za zgodą gminy przebudowy lub rozbudowy budynku stanowiącego własność gminy, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu, na poczet ceny zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub rozbudowę. Przy ustaleniu wysokości poniesionych nakładów podstawą są faktycznie wykonane roboty oraz wartość tych robót w dniu ustalenia ceny. Przepisów niniejszego ustępu nie stosuje się, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy lokalu stanowi inaczej.

§ 8

Przy oddawaniu nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste ustala się następującą wysokość I opłaty rocznej płatnej nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej:

- 1) za nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele określone w art.72 ust. 3 pkt 1 do 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – 15% ceny nieruchomości gruntowej;
- 2) za pozostałe nieruchomości gruntowe – 25% ceny nieruchomości gruntowej.

§ 9

1. W celu zabezpieczenia nie uiszczonej ceny sprzedaży, kupujący ustanawiają na nabytym lokalu lub budynku hipotekę umowną w wysokości niespłaconej reszty ceny.
2. W przypadku nieterminowej płatności raty, pozostała do zapłaty cena sprzedaży wraz z ustawowymi odsetkami staje się natychmiast wymagalna.
3. Dochodzenie należności określonej w ust. 2 następuje po upływie trzech miesięcy od dnia wymagalności.

§ 10

1. Nabywca ponosi koszty związane z opłatą notarialną i sądową z tytułu ujawnienia praw w księdze wieczystej nieruchomości.
2. Najemca występujący z wnioskiem o kupno ponosi koszty i uiszcza gminie zaliczkę na wykonanie wyceny lokalu, gruntu oraz drzewostanu i dokumentacji geodezyjnej, która rozliczana jest przed zawarciem aktu notarialnego. W przypadku rezygnacji z kupna przez wnioskodawcę, kwota zaliczki nie podlega zwrotowi.

§ 11

Procedura sprzedaży lokali lub budynków rozpoczęta przed wejściem w życie niniejszej uchwały, może na wniosek najemców odbyć się na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

§ 13

Traci moc Uchwała Nr 249/XXXVII/98 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 11 lutego 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz budynków mieszkalnych i użytkowych oraz opłat za użytkowanie wieczyste zmieniona Uchwałą Nr 65/IX/99 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 kwietnia 1999 r., Uchwałą Nr 215/XXVII/00 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 27 września 2000 r., Uchwałą Nr 357/XLIV/02 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 27 lutego 2002 r. oraz Uchwałą Nr 377/XLVII/02 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 czerwca 2002 r.

§ 14

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr 70/IX/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 maja 2003 r.

w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali oraz budynków mieszkalnych lub użytkowych i opłat za użytkowanie wieczyste.

Gmina Miejska Nowa Ruda jest właścicielką 520 budynków zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, z tego 291 budynków stanowi współwłasność gminy i wspólnot mieszkaniowych tj. osób, które nabyły lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wraz z udziałem w częściach wspólnych, a pozostałe 229 budynków stanowi w całości własność gminy. Ogółem w budynkach ze wspólnotą mieszkaniową i będących własnością gminy mieści się 3277 lokali mieszkalnych i 252 lokale użytkowe.

W okresie od 1990 r. do 2002 r. Gmina Miejska Nowa Ruda dokonała sprzedaży 1002 mieszkań komunalnych i 195 lokali użytkowych.

Obecnie zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej budynki zostały w większości wybudowane przed 1945 r. i znajdują się w złym stanie technicznym. Najpoważniejsze mankamenty to zły stan techniczny dachów, elewacji i stolarki okiennej, wymagająca wymiany instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna, instalacja C.O. i C.W. oraz niedocieplone budynki. Niski stopień wyposażenia lokali mieszkalnych ma wpływ na wysokość czynszu.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na podstawie Uchwały Nr 300/XXXIX/01 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 5 września 2001 r. w sprawie zakresu i zasad przyznawania dotacji z budżetu miasta na realizację zadań prowadzonych w formie gospodarki pozabudżetowej – zakładu budżetowego otrzymuje corocznie dotację na sfinansowanie różnicy pomiędzy opłatą za energię ciepłą ustalaną przez Kolegium Zarządzające ZGKiM a rzeczywistą ceną zakupu lub kosztów wytworzenia, oświetlenie klatek schodowych w części stanowiącej udział Miasta Nowa Ruda, różnicę pomiędzy opłatą czynszową a kosztami eksploatacji (utrzymania budynków), koszty naprawy budynków w części nie pokrytej opłatami czynszowymi, fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych.

W powyżej przedstawionym stanie faktycznym, proponowane zwiększenie udzielanych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych ma na celu zachęcenie mieszkańców do kupna mieszkań i budynków mieszkalnych, a przez to przyspieszenie procesu prywatyzacji mienia komunalnego.

Oczekiwanym efektem długofalowym zintensyfikowanej prywatyzacji będzie zmniejszenie wydatków z budżetu miasta ponoszonych na utrzymanie budynków komunalnych oraz przejęcie ich zarządu przez wspólnoty mieszkaniowe.

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, do wyłącznej kompetencji rady gminy należy określenie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały jest uzasadnione.