

Projekt

z dnia 15 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX/.../24
RADY MIEJSKIEJ W GRÓJCIE**

z dnia 23 października 2024 r.

w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Grójec

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 13 ust.1 art. 34 ust. 1 pkt. 3, ust. 4, art. 37 ust. 2 pkt. 1, art. 67 ust. 1, 1a i 3, art. 68 ust.1 pkt. 7, ust. 1a, art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145) Rada Miejska w Grójcu uchwala co następuje:

§ 1.1. Określa się zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Grójec oraz warunki udzielenia bonifikaty przy ich sprzedaży.

2. Wyraża się zgodę na zbywanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Grójec, z uwzględnieniem zasad określonych w § 5, § 6, § 7.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145);
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy i Miasta Grójec;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Grójec;
- 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
- 5) Cenie – należy przez to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w art. 67 ust.1 i 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustaloną zgodnie z przepisami tej ustawy.
- 6) Cenie sprzedaży – należy to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w pkt.5, po zastosowaniu bonifikaty.

§ 2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale w budynkach:

1. wybudowanych lub kapitalnie wyremontowanych w ostatnim okresie czasu;
2. zabytkowych o szczególnych walorach architektoniczno-konserwatorskich;
3. zlokalizowanych w cenionych strefach miasta, w szczególności . przy zrewitalizowanym rynku,
4. zlokalizowanych na terenach szkół i innych placówek oświatowo-wychowawczych lub obiektach niemieszkalnych;
5. przeznaczonych do rozbiórki lub remontu;
6. stanowiących wyłączną własność Gminy Grójec;
7. w stosunku do których stwierdzono nieprawidłowy stan prawny, do czasu jego uregulowania.

§ 3. Sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu.

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić bezprzetargowo na rzecz najemców, jeśli najem został nawiązany na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

§ 5. 1. Ustala się bonifikatę od ceny lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz najemcy w drodze bezprzetargowej w wysokości 2% za każdy pełny rok najmu nie więcej niż 50 % wartości nieruchomości w przypadku jednorazowej wpłaty oraz nie więcej niż 35 % w przypadku płatności rozłożonej na raty roczne.

2. Do wskazanego w ust.1 okresu najmu, od którego uzależnia się wysokość bonifikaty, zalicza się nieprzerwany okres najmu na czas nieoznaczony:

- 1) Poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;
- 2) Innego lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Grójec, jeżeli w zamian za ten inny lokal uzyskany został tytuł do zajmowania lokalu zbywanego na rzecz najemcy.

3. Bonifikata podlega zwrotowi zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy, w przypadku, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego sprzeda lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkaniowe przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia.

§ 6. Najemca lokalu mieszkalnego jest uprawniony do nabycia lokalu, jeśli spełni łącznie następujące warunki:

- 1) Najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony;
- 2) Nie zalega z czynszem i innymi opłatami związanymi z użytkowaniem wynajmowanego lokalu;
- 3) Najemca lub jego małżonek, nie posiada innych praw do lokali lub budynku mieszkalnego, również w trakcie budowy, na terenie powiatu grójeckiego;
- 4) Nie korzystali w terminie 5 lat przed złożeniem wniosku o wykup lokalu mieszkalnego z pomocy Gminy Grójec w formie umorzenia należności czynszowych;
- 5) Nie przeprowadzono w terminie 5 lat przed złożeniem wniosku o wykup lokalu mieszkalnego remontu ze środków Gminy Grójec;
- 6) Najemca złożył odpowiedni wniosek o wykup lokalu;

§ 7. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej następuje w systemie gotówkowym lub ratalnym.

2. Przy płatności gotówkowej wpłata ceny sprzedaży podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży;

3. Przy płatności ratalnej pierwsza wpłata wynosi nie mniej niż 30 % ceny sprzedaży i podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży;

4. Pozostała część należnej ceny sprzedaży nabywca wpłaca w rocznych ratach, rozłożonych maksymalnie na 10 lat, w terminie ustalonym w umowie sprzedaży;

5. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP na dzień naliczenia odsetek.

6. Wierzytelność Gminy Grójec w stosunku do nabywcy lokalu z tytułu rozłożenia ceny sprzedaży lokalu na raty podlega zabezpieczeniu hipotecznemu w wysokości 130 % niespłaconej ceny sprzedaży.

§ 8. Traci moc uchwała Nr XXIX/230/17 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Grójec.

§ 9. W sprawach, w których wnioski dotyczące wykupu lokali mieszkalnych na rzecz najemców wpłynęły do Urzędu Gminy i Miasta w Grójcu do dnia podjęcia niniejszej uchwały, mają zastosowanie przepisy uchwały uchylanej w § 8.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Grójec.

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

Uzasadnienie

W przypadku sprzedaży przez Gminę Grójec lokalu mieszkalnego najemcy tegoż lokalu, zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, służy prawo pierwszeństwa w jego nabyciu, jeśli najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Jednostka samorządu terytorialnego nie jest zobligowana do zbywania lokali na rzecz ich najemców, ale najemcy mogą je nabywać w sytuacji przeznaczenia lokali do sprzedaży. Zawarcie umowy najmu nie stwarza jednak po stronie najemcy roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży tegoż lokalu. To Gmina, jako właściciel, decyduje o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, jak również o kolejności przeznaczania budynków i lokali do zbycia, najemcy natomiast przysługuje jedynie wspomniane już prawo pierwszeństwa. Ewentualne zbywanie lokali uzależnione jest nie tylko od woli właściciela kierującego się zasadami prawidłowej gospodarki oraz odpowiedniego zainteresowania najemców, ale również od spełnienia innych warunków o charakterze prawnym i faktycznym. Dla sprzedaży konieczna jest możliwość jej prowadzenia. Zależy to między innymi od stanu prawnego nieruchomości.

Z uwagi na trwającą ciągłą sprzedaż lokali mieszkalnych z przysługującą najemcom niezależnie od okresu najmu bonifikatą 50 % w przypadku zapłaty jednorazowej oraz 35% w przypadku sprzedaży ratalnej, zasób mieszkaniowy Gminy Grójec uległ znacznemu zmniejszeniu.

Natomiast jednym z głównych zadań własnych Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Najistotniejszym spośród zadań Gminy w zakresie polityki mieszkaniowej jest obowiązek zapewnienia lokali socjalnych dla osób z przyznanym wyrokiem sądu prawem do lokalu socjalnego oraz osobom ubogim, które nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Zatem proponuje się wprowadzenie zasad udzielania bonifikat od ceny lokalu i warunków sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.