

**UCHWAŁA NR XIV/91/2019  
RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU**

z dnia 28 listopada 2019 r.

**w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kudowa-Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2019 poz. 506 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1 lit. a i lit. b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 poz. 2204 ze zm.) Rada Miejska w Kudowie-Zdroju uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne, będące przedmiotem najmu zawartego na czas nieoznaczony, należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Kudowa-Zdrój w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2019 poz. 1182 ze zm.).

**§ 2.** Lokale mieszkalne sprzedawane są wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub ze sprzedażą ulamkowej części nieruchomości gruntowej.

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

**§ 4.** Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić:

- a) bezprzetargowo – w zakresie lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- b) w przetargu – w zakresie wskazanych przez Burmistrza Miasta lokali, które nie zostały przeznaczone do najmu i nie są obciążone prawami osób trzecich, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym.

**§ 5.** Decyzję o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży podejmuje Burmistrz Miasta Kudowa-Zdroju w drodze zarządzenia.

**§ 6.** Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- a) przeznaczone do najmu socjalnego lokalu,
- b) dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) przeznaczone do dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- d) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- e) położone w budynkach użyteczności publicznej,
- f) wynajęte na czas wykonywania świadczenia pracy.

**§ 7.** W przypadku, gdy lokale, o których mowa w § 1 podlegają wyłączeniu w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wówczas zbycie lokali może nastąpić po uchwaleniu nowego planu lub zmianie istniejącego.

**§ 8.** Z ważnych powodów społeczno-ekonomicznych Burmistrz Miasta może odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego.

**§ 9.** Zakupu lokalu mieszkalnego nie może dokonać najemca, który posiada tytuł prawny do innej nieruchomości budynkowej lub lokalowej przeznaczonej do zamieszkania.

**§ 10.** Burmistrz Miasta udziela bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli nabywca spełnia łącznie warunki:

- a) sprzedaż jest dokonywana na rzecz najemcy lokalu legitymującego się okresem najmu powyżej 5 lat;
- b) najemca nie zalega z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu na dzień złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego.

§ 11. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy przed upływem wymaganego 5-letniego okresu najmu bez prawa do bonifikaty.

§ 12. W przypadku, gdy najemca korzystał z pomocy Gminy Kudowa-Zdrój w formie umorzenia należności z tytułu opłat czynszowych i niezależnych od Wynajmującego w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku, bonifikatę obniża się o kwotę odpowiadającą kwocie umorzenia.

§ 13. Zapisy § 10 lit. a dotyczące długości okresu najmu stosuje się również do najemców w przypadkach, u których występuje łączny okres najmowania przez nich lokali, tj.:

- a) dokonana została zamiana najmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny, jeżeli oba lokale wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- b) wstąpiono w stosunek najmu po zgonie najemcy, jeżeli wspólne zamieszkiwanie z najemcą trwało co najmniej 5 lat.

§ 14. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym Gmina w okresie do 5 lat przed złożeniem przez najemcę wniosku o wykup poniosła nakłady finansowe na remont lub modernizację powodującą przywrócenie wartości użytkowej i funkcjonalnej oraz podniesienie sprawności techniczno-ekonomicznej, wnioskodawca obowiązany jest do zwrotu wszystkich nakładów poczynionych przez Gminę na lokal będący przedmiotem sprzedaży.

§ 15. 1. Na wniosek nabywcy lokalu przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na jego rzecz zalicza się na poczet wartości lokalu nakłady poniesione przez najemcę na remont przedmiotu najmu, mające wpływ na wzrost wartości rynkowej zbywanego lokalu, jeżeli zostały wykonane za zgodą Wynajmującego i nie zostały wcześniej rozliczone z uwzględnieniem stopnia zużycia.

2. Wartość nakładów, potwierdzonych przez Wynajmującego, każdorazowo wylicza rzeczoznawca majątkowy.

3. Wartość nakładów zalicza się na poczet ceny lokalu mieszkalnego przed udzieleniem bonifikaty.

4. Po dacie złożenia przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego i w trakcie prowadzenia czynności przygotowawczych, Wynajmujący nie będzie czynił nakładów na ten lokal mieszkalny, za wyjątkiem sytuacji awaryjnych.

§ 16. Osobie, której raz sprzedano komunalny lokal mieszkalny, a osoba lokal ten zbędzie na wolnym rynku i otrzyma w najem kolejny lokal komunalny, sprzedaż po raz wtóry lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić za cenę równą wartości lokalu bez zastosowania bonifikat opisanych w niniejszej uchwale.

§ 17. 1. Najemca nabywający lokal mieszkalny zobowiązany jest zwrócić Gminie Kudowa-Zdrój równoważność środków przypisanych na funduszu remontowym wspólnoty lub zgromadzone na wyodrębnionym koncie funduszu remontowego wspólnoty, przypadające na ten lokal.

2. Zobowiązanie dotyczy tych środków z tytułu zaliczek na fundusz remontowy, które nie zostały dotychczas wykorzystane na remont nieruchomości wspólnej i nadal stanowią przypis lub pozostają na wyodrębnionym koncie funduszu remontowego wspólnoty.

3. Kwota zobowiązania ustalona zostanie według stanu na miesiąc wykupu lokalu, a uregulowana przed podpisaniem umowy sprzedaży

§ 18. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy wprowadza się następujące bonifikaty od ceny określonej przez rzeczoznawcę majątkowego:

- a) **10%** wartości lokalu – jeżeli najemca legitymuje się 5 letnim okresem najmu.
- b) **2%** wartości lokalu za każdy kolejny rozpoczęty rok najmu, po upływie okresu oznaczonego w lit. a, bonifikata wyliczona na dzień pozytywnie rozpatrzonego przez Burmistrza Miasta Kudowa-Zdrój wniosku na sprzedaż lokalu mieszkalnego, nie więcej niż 60%.

§ 19. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty z tym że pierwsza rata płatna przed zawarciem aktu notarialnego nie może być mniejsza niż 50% tej ceny. Pozostała część może być zapłacona w 5 rocznych ratach płatnych w terminie do dnia 31 marca każdego roku przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Od niezapłaconych w terminie rat będą naliczane odsetki ustawowe według zasad określonych w Kodeksie cywilnym.

§ 20. Traci moc uchwała nr XXXIX/274/14 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 31 stycznia 2014 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kudowa-Zdrój.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kudowa-Zdrój.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej

**Wojciech Duś**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 poz. 2204 ze zm.) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, na podstawie m.in. uchwały rady gminy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. W uchwale rady gminy określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Uchwała jest aktem prawa miejscowego. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym pierwszeństwo w ich nabyciu, przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Według art. 70 ust. 2 i 3 ustawy cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

W myśl art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2019 poz. 506 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: a) zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Niniejszy projekt uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kudowa-Zdrój, został sporządzony w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. Dotychczasowa uchwała odstaje od obecnych realiów i nie spełnia wymogu „prawidłowej gospodarki”.

Analiza zmian w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Kudowa-Zdrój z ostatnich kilku lat wykazuje, że ilość mieszkań komunalnych znacznie się zmniejszyła. Dalsza sprzedaż mieszkań według dotychczasowych zasad, czyli z 95% lub 85% bonifikatą spowoduje, że w ciągu kilku najbliższych lat, Gmina może stracić realne możliwości wykonywania swoich obowiązków ustawowych w zakresie zapewnienia mieszkań osobom oczekującym na przydział. Należy się spodziewać, że po wejściu w życie proponowanej uchwały lokale, które będą sprzedawane, z uwagi na niższe bonifikaty, będą przynosić jednostkowo większe dochody do budżetu.

Wynikające z wprowadzenia do uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych nowe zasady i warunki, spowodują ograniczenie sprzedaży komunalnych zasobów Gminy, pozwalając tym samym na efektywniejsze realizowanie zadań własnych Gminy, poprzez zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.