

Projekt

z dnia 9 kwietnia 2014 r.

Zatwierdzony przez

2

**UCHWAŁA NR6.....
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

BIURO RADY
WPŁYNEŁO

Data .. 16.04.2014 r. N

z dnia 2014 r.

w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawki procentowej bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych najemcom korzystającym z pierwszeństwa w ich nabyciu

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.¹⁾)

uchwała się co następuje:

§ 1. Najemcom korzystającym z pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Międzyrzecz i przeznaczonych w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Międzyrzecz do sprzedaży, może być udzielona bonifikata (obniżka) w wysokości 30% ceny lokalu mieszkalnego, ustalonej na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli spełniają oni jednocześnie następujące warunki:

- 1) nie zalegają z płatnością czynszu oraz opłat za lokal mieszkalny,
- 2) nie otrzymali go w najem na podstawie zarządzenia Burmistrza Międzyrzecza uznającego kandydatów na najemców za niezbędnych dla realizacji celów istotnych dla Gminy,
- 3) nie nabyli lokalu lub domu jednorodzinnego od Gminy na warunkach preferencyjnych w zamian za imienne obligacje Gminy, bądź nie skorzystali z upustów lub bonifikat określonych uchwałami Rady Miejskiej w Międzyrzeczu nr:
 - a) XXXII/220/93 z dnia 16 kwietnia 1993 r. w sprawie emisji obligacji przez Gminę Międzyrzecz,
 - b) XXXIV/231/93 z dnia 8 czerwca 1993 r. w sprawie emisji obligacji przez Gminę Międzyrzecz,
 - c) XXXVIII/259/93 z dnia 1 grudnia 1993 r. w sprawie emisji obligacji przez Gminę Międzyrzecz,
 - d) V/60/94 z dnia 29 grudnia 1994 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości komunalnych oraz oddawania ich w dzierżawę lub najem na okres dłuższy niż trzy lata,
 - e) XL/295/98 z dnia 31 marca 1998 r. (z późn. zm.) w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu własności lokali mieszkalnych i zgody na stosowanie bonifikaty do najemców lokali mieszkalnych,
 - f) XXXI/257/2001 z dnia 29 maja 2001 r. w sprawie bonifikaty od ceny ustalonej dla lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych zbywanych najemcom korzystającym z pierwszeństw w ich nabyciu, wyłączeń ze sprzedaży oraz procentowej stawki od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych,
 - g) CXI/323/10 z dnia 18 czerwca 2010 r. (z późn. zm.) w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych zbywanych najemcom korzystającym z pierwszeństwa w ich nabyciu, a także procentowej stawki od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

§ 2. Osoby, które zgodnie z protokołami uzgodnień deklarują nabycie własności lokali mieszkalnych z bonifikatą, wpłacają na rachunek Gminy cenę nabywanego lokalu mieszkalnego pomniejszoną o 30% bonifikatę, albo też pierwszą ratę w wysokości uzgodnionej między stronami, przed zawarciem umowy notarialnej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Maciej Rębacz

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307 i Nr 200 poz. 1323, z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Nr 106 poz. 622, Nr 115 poz. 673, Nr 129 poz. 732, Nr 130 poz. 762, Nr 135 poz. 789, Nr 163 poz. 981, Nr 187 poz. 1110 i Nr 224 poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, poz. 951, poz. 1256, poz. 1429 i poz. 1529, z 2013 r. poz. 829 i poz. 1238 oraz z 2014 r. poz. 40 i poz. 376.

Brak zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym

9.04.2014
Stanisław Piłs
RADCA PRAWNY

UZASADNIENIE

projektu uchwały w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawki procentowej bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych najemcom korzystającym z pierwszeństwa w ich nabyciu

Jako że zaszła konieczność uchylecia dotychczas obowiązującej uchwały Nr VIII/51/11 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych najemcom korzystającym z pierwszeństwa w ich nabyciu, w związku z orzecznictwem sądów administracyjnych, np. z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. I OSK 1807/11 z dnia 24 stycznia 2012 r. czy też wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. II SA/Po 681/11 z dnia 06 września 2012 r., gdzie jednoznacznie stwierdzono, że przygotowanie nieruchomości do sprzedaży należy do obowiązków gminy i to ją obciążają koszty związane z tymi czynnościami, przedkładam Wysokiej Radzie projekt uchwały w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawki procentowej bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych najemcom korzystającym z pierwszeństwa w ich nabyciu.

Przedmiotowy projekt nie różni się znacząco od uchylanej uchwały, zostały w nim jednak wprowadzone pewne modyfikacje zarówno w składni, jak i ograniczeniach w udzielaniu bonifikaty, i tak:

- 1) stawka procentowa bonifikaty nie zmienia się i wynosi 30% ceny lokalu mieszkalnego;
- 2) w związku z ww. orzecznictwem sądów administracyjnych usunięty zostaje zapis o ponoszeniu przez kupującego zryczałtowanych kosztów przygotowania dokumentacji niezbędnej do sprzedaży, które nie podlegałyby zwrotowi w przypadku niezawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po jego stronie;
- 3) projekt przewiduje brak możliwości udzielenia bonifikaty na rzecz osób, które otrzymały lokal mieszkalny w najem na podstawie zarządzenia Burmistrza Międzyrzecza uznającego kandydatów na najemców za niezbędnych dla realizacji celów istotnych dla Gminy; dotychczas obowiązująca uchwała stanowi o nieudzielaniu bonifikaty takim osobom przez okres 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu,
- 4) rezygnuje się z zapisu stanowiącego, że nie udziela się bonifikaty od ceny lokali w budynkach oddanych do użytku nie dalej jak 10 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup; Gmina Międzyrzecz nie posiada takich budynków, brak jest także planów

inwestycyjnych w tym zakresie, a kwestię wyłączeń ze sprzedaży lokali komunalnych reguluje uchwała Nr XIV/107/11 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 – 2016 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r. Nr 139, poz. 2912 z późn. zm.);

- 5) rezygnuje się z zapisu stanowiącego, że nie udziela się bonifikaty od ceny lokali w budynkach, w których remont objął 60% i więcej konstrukcji budynku nie dalej jak 5 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup; wszystkie budynki stanowiące wyłączną własność Gminy Międzyrzecz uchwałą wymienioną powyżej są wyłączone ze sprzedaży, a w budynkach, gdzie Gmina posiada pojedyncze lokale, koszty remontów ponoszą wspólnoty mieszkaniowe, natomiast Gmina partycypuje jedynie w kosztach proporcjonalnych do wysokości posiadanego przez nią udziału; paragraf 5 ust. 2 pkt 3 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2012 – 2016 stanowi, że *„celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez (...) wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość”*, dlatego też sprzeczne z ideą ww. zapisu jest ograniczanie sprzedaży lokali w takich budynkach poprzez brak możliwości udzielenia bonifikaty;
- 6) przedłożony projekt uchwały przewiduje jej publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wejście w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia;
- 7) pozostałe zapisy pozostały bez zmian.

BURMISTRZ
mgr inż. Tadeusz Dębicki