

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE POLE
z dnia

w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych od ceny
sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stare Pole
na rzecz ich najemców

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a, 1b, art. 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, 815) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwała określa warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stare Pole na rzecz ich najemców.

§ 2.

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługuje najemcom tych lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony.
2. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.
3. Bonifikaty, o których mowa w § 3 oraz w § 4 nie stosuje się do najemców lokali mieszkalnych, którzy posiadają zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.
4. Bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.
5. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

§ 3.

Sprzedaż lokalu mieszkalnego w przypadku zapłaty jednorazowej

1. Udziela się bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego, ustalonej na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, zbywanego na rzecz najemcy, w wysokości zależnej od wieku budynku:
 - 1) wybudowanych przed 1945 r. – od 5 % do 60 %
 - 2) wybudowanych po 1945 r. – od 5 % do 40 %
2. Wysokość bonifikaty, o której mowa w § 3 ust. 1 uzależniona będzie od stanu technicznego budynku, a także prac wykonanych przez Gminę Stare Pole w lokalu.
3. Bonifikaty, o których mowa w § 3 ust. 1 udziela się pod warunkiem zapłaty ceny jednorazowo, przed zawarciem umowy przenoszącej własność.

§ 4.

Sprzedaż lokalu mieszkalnego w przypadku zapłaty na raty

1. Udziela się bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego, ustalonej na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, zbywanego na rzecz najemcy, w wysokości od 5 % do 50 %.
2. Wysokość bonifikaty, o której mowa w § 4 ust. 1 uzależniona będzie od stanu technicznego budynku, a także prac wykonanych przez Gminę Stare Pole w lokalu.
3. Bonifikaty, o której mowa w § 4 ust. 1 udziela się pod warunkiem zapłaty ceny na raty, w okresie nie dłuższym niż 10 lat.
4. Pierwsza rata w wysokości 30% ceny lokalu mieszkalnego (po uwzględnieniu bonifikaty) podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.
5. Pozostała kwota w równych ratach wraz z oprocentowaniem podlega zapłacie w terminach ustalonych przez strony w protokole uzgodnień.
6. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
7. Wierzytelność Gminy Stare Pole w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki.

§ 5.

Traci moc uchwała nr XXV/203/2006 Rady Gminy Stare Pole z dnia 21 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Pole.

§ 7.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stare Pole został sporządzony w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Analiza zmian w zakresie mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Pole z ostatnich kilku lat wykazuje, że ilość mieszkań komunalnych zmniejszyła się w proporcji do nowo pozyskanych lokali mieszkalnych. Ujemny bilans ilościowy zasobu mieszkaniowego stwarza sytuację, w której odzyskujemy mniej lokali w celu kierowania do nich kolejnych osób oczekujących na wynajem.

Dalsza sprzedaż mieszkań według dotychczasowych zasad, czyli od 60% do nawet 95% bonifikatą dla wszystkich wnioskodawców spowoduje, że w ciągu kilku najbliższych lat, Gmina może stracić realne możliwości wykonywania swoich obowiązków ustawowych w zakresie zapewnienia mieszkań osobom oczekującym na przydział. W nowej uchwale proponuje się niższe stawki procentowe, zróżnicowane wysokości stawek udzielanych bonifikat, uzależnionych od roku budowy budynku, stanu technicznego oraz kosztów wykonanych prac.

Nowe stawki procentowe bonifikat mogą spowodować ograniczenie sprzedaży mieszkań w nowszym zasobie, co pozwoli na odmłodzenie zasobu mieszkaniowego. Natomiast te, które będą sprzedawane nadal, z uwagi na niższe bonifikaty, będą przynosić jednostkowo większe dochody do budżetu.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, 815) rada gminy może udzielić bonifikaty od ceny jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu. Bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości. Stosownie do art 68 ust. 1b cytowanej ustawy - w uchwale rady określa się w szczególności warunki udzielenia bonifikat i wysokość stawek procentowych. Uchwała rady stanowi akt prawa miejscowego.