

UCHWAŁA NR X/83/2025
RADY GMINY ŻELAZKÓW

z dnia 14 marca 2025 r.

w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych i pomocniczych stanowiących własność Gminy Żelazków i warunków udzielania bonifikat od ceny zakupu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6, art. 68 ust. 1 pkt 7 i pkt 10 i art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zasady sprzedaży na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych i pomocniczych, w tym pomieszczeń położonych na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością budynkową, służących do obsługi lokalu mieszkalnego, stanowiących własność gminy Żelazków oraz warunki udzielania bonifikat od ceny zakupu.

§ 2.

Lokale mieszkalne będące własnością Gminy Żelazków z wyłączeniem lokali o których mowa w § 3 mogą być przedmiotem sprzedaży bezprzetargowej jako samodzielne lokale mieszkalne na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony pod warunkiem, że najemca nie jest obciążony zaległościami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami związanymi z użytkowaniem lokalu wobec Gminy Żelazków lub Zakładu Usług Komunalnych w Żelazkowie.

§ 3.

Sprzedaży nie podlegają:

- 1) lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 2) lokale socjalne,
- 3) lokale oddane w najem, jako lokale zamienne na czas remontu, przebudowy lub modernizacji lokalu poprzednio zajmowanego z wyłączeniem lokali oddanych w najem podlegających sprzedaży, jako lokale zamienne docelowe za lokale, w budynkach, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) lokale wyłączone z użytkowania,
- 5) lokale położone na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym.

§ 4.

Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy jest możliwa, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zajmuje lokal na podstawie umowy zawartej z Gminą Żelazków na czas nieoznaczony, nieprzerwalnie od co najmniej 3 lat;
- 2) nie zalega z czynszem i innymi opłatami związanymi z użytkowaniem wynajmowanego lokalu, w tym w szczególności wobec Zakładu Usług Komunalnych w Żelazkowie.

§ 5.

1. Sprzedaż pomieszczeń przynależnych i pomocniczych, położonych na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością budynkową, służących do obsługi lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz najemcy wraz ze sprzedażą lokalu mieszkalnego bądź na rzecz właściciela wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku sprzedaży określonej w pkt. 1 zbycie odbywa się w trybie bezprzetargowym.

§ 6.

1. Wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

2. Wyodrębnienie własności pomieszczeń pomocniczych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7.

Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 8.

1. Sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonuje się za cenę nie niższą od wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem bonifikat określonych w § 10 ust. 2.

2. Bonifikatę przy sprzedaży lokalu mieszkalnego ustala się zgodnie z art. 68 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 9.

Gmina Żelazków może rozpocząć czynności związane z przygotowaniem lokali mieszkalnych do sprzedaży, jeżeli z wnioskiem o nabycie lokali wystąpią najemcy lokali w danym budynku, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości związane z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi wyniosłyby co najmniej 70%.

§ 10.

1. Przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty liczonej od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Każdemu najemcy, który zamieszkuje lokal co najmniej 3 lata przysługuje bonifikata w wysokości:

- a) 90% w przypadku nabywcy, który deklaruje zapłatę całej należności w drodze jednorazowej wpłaty
- b) 60% w przypadku nabywcy, który deklaruje zapłatę należności w układzie ratalnym.

3. Zapłata ceny sprzedaży może być na wniosek nabywcy, rozłożona na roczne raty płatne do 31 marca przez okres do 10 lat.

- a) wysokość pierwszej raty , płatnej najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego, wynosi co najmniej 30% ceny sprzedaży.
- b) rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. Jeżeli wnioskodawca zrezygnuje z nabycia lokalu, zobowiązany jest do pokrycia poniesionych przez Gminę kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

§ 11.

1. Najemcy lokalu mieszkalnego, który za pisemną zgodą wynajmującego poniósł udokumentowane nakłady na remont kapitalny lub przebudowę lokalu odlicza się od wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego kwotę odpowiadającą udziałowi tych nakładów w wartości lokalu pod warunkiem, iż nakłady te nie podlegały wcześniejszemu rozliczeniu w czynszu, z wyjątkiem przypadków, w których wynajmujący wyłączył możliwość rozliczenia nakładów.

2. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów jak i pisemnej zgody wynajmującego na ich dokonanie spoczywa na najemcy.

3. Nakłady poniesione przez najemcę uwzględnione są w wycenie rzeczoznawcy majątkowego (operacje szacunkowym) określającym wartość rynkową lokalu.

§ 12.

Traci moc uchwała nr 1/1998 Zarządu Gminy Żelazków z dnia 13 lutego 1998r w sprawie zasad i kryteriów sprzedaży mieszkań komunalnych oraz uchwała nr 25/2000 zarządu Gminy Żelazków z dnia 28 marca 2000r. w sprawie udzielenia bonifikaty od wartości sprzedawanych komunalnych lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach objętych ochroną konserwatorską, z wyłączeniem lokali najmowanych przez nauczycieli.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żelazków.

§ 14.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Żelazków

/-/ Józef Leśny

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR X/83/2025
RADY GMINY ŻELAZKÓW
Z DNIA 14.03.2025 R.

Uchwała reguluje zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych i pomocniczych należących do zasobów komunalnych gminy. Zastosowanie bonifikat ma na celu ułatwienie najemcom nabywania zajmowanych lokali, co wspiera ich stabilizację mieszkaniową oraz zwiększa poczucie bezpieczeństwa. Przyjęte rozwiązania pozwalają na uporządkowanie struktury własnościowej zasobów komunalnych, co w dłuższej perspektywie wpłynie korzystnie na zarządzanie nieruchomościami przez gminę. Propozycja uchwały uwzględnia także różne formy płatności (jednorazowa zapłata lub raty), co daje mieszkańcom elastyczność finansową. Takie rozwiązania przyczyniają się do efektywnego zarządzania mieniem komunalnym, poprawiają warunki bytowe mieszkańców oraz zwiększają dochody gminy w sposób przemyślany i zgodny z interesem społecznym.