

**Uchwała Nr XXIX/232/09**  
**Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej**  
z dnia 25 sierpnia 2009 r.

**w sprawie gospodarowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których wyodrębniono lokale mieszkalne, stanowiącymi własność Gminy Czarna Białostocka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) w związku z art. 34 ust. 6 i 7, art. 68 ust. 1 pkt. 7 i ust. 2, art. 70 ust. 4, art. 71 ust. 3, art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603; ze zm.: Nr 281, poz. 2782 i Nr 130, poz. 1087, z 2005 r. Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412, z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. W celu prowadzenia prawidłowej gospodarki nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których wyodrębniono lokale mieszkalne, położonymi na terenie Gminy Czarna Białostocka ustala się zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, z zachowaniem których Burmistrz może samodzielnie decydować o ich sprzedaży.

2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego na sprzedaż podejmuje Burmistrz w formie zarządzenia.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Czarna Białostocka,
- 2) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Czarnej Białostockiej,
- 3) Radzie Miejskiej – rozumie się przez to Radę Miejską w Czarnej Białostockiej,
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603),
- 5) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to lokal w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

**§ 3.** 1. Przeznacza się na sprzedaż lokale mieszkalne oddane w najem, znajdujące się w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy, na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawie o własności lokali oraz niniejszej uchwale.

2. Można odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego najemcy, któremu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego. Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. W przypadku złożenia nieprawdziwego oświadczenia, Gminie przysługuje roszczenie o unieważnienie umowy sprzedaży.

3. Nie przeznacza się do zbycia lokali mieszkalnych:

- 1) jeżeli najemca zalega z opłatami za czynsz;
- 2) znajdujących się w budynkach jednolokalowych;
- 3) znajdujących się w budynkach oddanych do eksploatacji po 2005 r.;
- 4) w budynkach stanowiących w całości własność gminy, położonych na działkach gruntu nie spełniających wymogów działki budowlanej, nie przeznacza się do sprzedaży lokali mieszkalnych do czasu wydzielenia nieruchomości gruntowej spełniającej wymogi działki budowlanej;
- 5) w budynkach stanowiących w całości własność gminy, położonych na działce gruntu o powierzchni większej niż powierzchnia niezbędna do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości, nie przeznacza się do sprzedaży lokali mieszkalnych do czasu wydzielenia działki gruntu spełniającej te wymogi;
- 6) znajdujących się w budynkach, co do których zostały złożone wnioski rewindykacyjne lub co do których zostało wszczęte postępowanie administracyjne, bądź sądowe o ustalenie tytułu prawnego do nieruchomości;
- 7) znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny;
- 8) znajdujących się w budynkach dla których przewidziana jest zmiana funkcji budynku wynikająca ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź z realizacji innych programów gminnych;
- 9) znajdujących się w budynkach położonych na terenie przeznaczonym w planach inwestycyjnych na realizację celów publicznych;
- 10) znajdujących się w komunalnych budynkach niemieszkalnych, przeznaczonych na cele publiczne (szkołach, żłobkach, przedszkolach, internatach, obiektach kultury itp.) lub znajdujących się w budynkach mieszkalnych położonych na nieruchomościach gruntowych na których znajdują się też budynki niemieszkalne;
- 11) w stosunku do których uzasadnione jest ich pozostawienie w mieszkaniowym zasobie gminnym.

**§ 4.** 1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje także osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas określony.

2. W przypadku rezygnacji przez najemcę z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, lokal ten może zostać sprzedany jedynie w drodze przetargu.

**§ 5.** Sprzedaż lokalu odbywa się wraz ze sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej tj. w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, związanej z własnością tego lokalu.

## DZIAŁ II. TRYB I WARUNKI SPRZEDAŻY

§ 6. W trybie bezprzetargowym lokale zbywa się za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że zastosowano przewidziane ustawą lub niniejszą uchwałą bonifikatę.

### § 7. 1.

1) Udziela się bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w gruncie, w wysokości 2 % za każdy pełny rok najmu pod warunkiem, że najemca ubiegający się o jego nabycie legitymuje się minimum 5 letnim okresem najmu;

2) bonifikata, określona w pkt. 1, nie może przekroczyć 70 % ceny lokalu.

2. Do okresu najmu, od którego uzależniona jest wysokość bonifikaty, zalicza się okres najmu innego lokalu lub innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarna Białostocka, pod warunkiem, że zachodzi ciągłość najmu, jeżeli w zamian za ten inny lokal został uzyskany tytuł do zajmowanego lokalu będącego przedmiotem sprzedaży na rzecz najemcy, gdy:

1) uprzednio zajmowany lokal został opróżniony w związku z przeznaczeniem budynku do rozbiórki,

2) zamiana była konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich,

3) zamiana prowadziła do likwidacji lokali niesamodzielnych,

4) celem zamiany była uzasadniona zmiana lokalizacji, kondygnacji, wyposażenia technicznego lub powierzchni użytkowej lokalu.

3. Wysokość bonifikat określonych w ust. 1 obowiązuje w przypadku, gdy nabywca dokona jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży.

4. W przypadku rozłożenia należności z tytułu zakupu lokalu mieszkalnego na raty, wysokość bonifikaty zmniejsza się o 10 %.

5. Jeżeli w budynku pozostał do sprzedaży jeden lokal mieszkalny Burmistrz może zaproponować najemcy wykup lokalu ze zniżką do 70 %. Jeżeli najemca nie skorzysta z oferty, można go przekwaterować, natomiast lokal sprzedać w drodze przetargu. Skorzystanie z prawa pierwszeństwa ograniczone zostaje w czasie do 1 roku od dnia złożenia oferty i zabezpieczone będzie umową przedwstępną kupna – sprzedaży.

6. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

7. Osobom, które przy zakupie lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie, skorzystały z bonifikaty nie przysługuje zwrot kaucji zabezpieczającej.

§ 8. Cena za lokal mieszkalny podlega zapłacie nie później niż w dniu poprzedzającym dzień zawarcia aktu notarialnego.

§ 9. 1. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym zapłata może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne płatne do 31 marca każdego roku przez okres do 5 lat.

2. W razie rozłożenia na raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 30 % ustalonej ceny, a pozostała należność rozłożona na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 50% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Roszczenia z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu, którego koszty ponosi Kupujący.

3. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędnie lokal przed upływem terminu spłaty ustalonego w umowie, raty stają się natychmiast wymagalne.

4. Przepis ust. 1, 2, 3, 4 stosuje się odpowiednio do I opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

§ 10. 1. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia zbędnie lub wykorzysta lokal na inne cele niż mieszkaniowe udzielona bonifikata po jej waloryzacji podlega niezwłocznemu zwrotowi na rzecz Gminy. Zwrot następuje na żądanie Burmistrza.

2. Żądanie zwrotu bonifikaty nie dotyczy zbycia lokalu na rzecz osób bliskich, w rozumieniu art. 4 pkt. 13 ustawy oraz zamiany na inny lokal mieszkalny.

§ 11. Ustala się I opłatę z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu w wysokości 25 % ceny nieruchomości.

## DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Nabywca ponosi koszty związane z zakupem lokalu mieszkalnego, a w szczególności koszty podziału, wyceny, wypisu i wyrysu z operatu ewidencji gruntów, opłatę notarialną, sądową oraz koszty wpisu na hipotekę.

§ 13. Zobowiązuje się Burmistrza do składania Radzie Miejskiej rocznych sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały.

§ 14. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Czarniej Białostockiej Nr XXXVII/300/05 z dnia 25 października 2005 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których wyodrębniono lokale mieszkalne, stanowiącymi własność Gminy Czarna Białostocka, zmieniona uchwałą Nr V/42/07 z dnia 13 marca 2007 r. (Dz.Urz.Woj.Podl. z 2005 r. Nr 247, poz. 2739 ze zm. w 2007 r. Nr 95, poz. 790).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czarniej Białostockiej.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.