**UCHWAŁA NR V/55/19**

**RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU**

**z dnia 31 stycznia 2019r.**

**w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zwoleń**

 Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1, ust. 6 oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i 1b, art.70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204 z późn. zm.) Rada Miejska w Zwoleniu uchwala , co następuje:

**§ 1.**

Uchwała określa zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zwoleń.

**§ 2.**

1. Zbywanie lokalu odbywać się będzie po cenie w wysokości nie niższej niż jego wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cena lokalu w rozumieniu niniejszej uchwały, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w nieruchomości wspólnej.
3. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży z zastrzeżeniem ust. 4 przysługuje tym najemcom lokali, którzy mają zawarte umowy na czas nieoznaczony.
4. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:
5. przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne;
6. na których występuje zadłużenie z tytułu opłat;
7. przeznaczone na wynajem jako lokale oświatowe.

**§ 3.**

Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

**§ 4.**

Wyraża się zgodę dla Burmistrza Zwolenia do stosowania bonifikaty przy zbywaniu lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali w następującym zakresie:

1. Przy jednorazowej wpłacie należności za lokal stosować bonifikatę w wysokości 85% ceny lokalu.
2. Przy ratalnej sprzedaży lokali stosować bonifikatę w wysokości 80% od ceny lokalu.
3. Przy jednorazowej sprzedaży lokali, w których wykonano remont kapitalny wyłącznie ze środków Gminy stosować bonifikatę w wysokości:

40 % do 2 lat od ostatniego remontu

50 % do 4 lat od ostatniego remontu

60 % do 6 lat od ostatniego remontu

70 % do 8 lat od ostatniego remontu

80 % do 10 lat od ostatniego remontu

ceny lokalu.

1. Przy ratalnej sprzedaży lokali , w których wykonano remont kapitalny wyłącznie ze środków Gminy stosować bonifikatę w wysokości :

35 % od 0 do 2 lat od ostatniego remontu

45 % od 2 do 4 lat od ostatniego remontu

55 % od 4 do 6 lat od ostatniego remontu

65 % od 6 do 8 lat od ostatniego remontu

75 % od 8 do 10 lat od ostatniego remontu

ceny lokalu.

**§ 5.**

Ustala się od nie spłaconej części ceny sprzedaży oprocentowanie w wysokości 5% w stosunku rocznym.

**§ 6.**

Bonifikata od ceny sprzedaży lokalu stanowiącego własność Gminy Zwoleń zbywanego w drodze bezprzetargowej najemcy lokalu będzie udzielona przez Burmistrza Zwolenia jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:

1. umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony,
2. najemca w zajmowanym lokalu mieszka dłużej niż 2 lata licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego. W przypadku wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego najemca może doliczyć okres trwania najmu poprzednika prawnego
3. jeżeli umowę zawarto w wyniku zamiany lokali stanowiących własność Gminy do okresu najmu wlicza się również okres najmu na czas nieokreślony w poprzednim lokalu.

**§ 7.**

Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

**§ 8.**

Do spraw o wykup komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych zawarciem aktu notarialnego stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

**§ 9.**

Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Zwoleniu:

1. nr XVI/122/2004 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 22 marca 2004 roku w sprawie warunków zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zwoleń w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców tych lokali
2. nr IV/15/2010 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 28 grudnia 2010 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/122/2004 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 22 marca 2004 roku w sprawie warunków zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zwoleń w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców tych lokali.

**§ 10.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwolenia.

**§ 11.**

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

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej**

**Paweł Sobieszek**

**Uzasadnienie**

**do uchwały Nr V/55/19 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 31 stycznia 2019r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zwoleń.**

Obecnie Gmina Zwoleń jest właścicielem 31 samodzielnych lokali mieszkalnych w tym 24 lokali przeznaczonych do sprzedaży oraz 15 lokali socjalnych i 7 lokali oświatowych. Ogółem Gmina jest właścicielem 53 komunalnych lokali mieszkalnych.

Obowiązująca dotychczas uchwała Nr XVI/122/2004 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 22 marca 2004 roku w sprawie warunków zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zwoleń w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców tych lokali nie zawiera okresu najmu lokalu i wysokości bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, w których wykonano remont kapitalny finansowany wyłącznie ze środków Gminy Zwoleń, a wysokość bonifikaty 90% w przypadku jednorazowej zapłaty ceny i 85% przy sprzedaży ratalnej jest zbyt wysoka. Z uwagi na fakt, że w ostatnich latach Gmina Zwoleń wydała duże środki finansowe na remonty kapitalne lokali mieszkalnych a także na remonty i termomodernizację budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest właścicielem lokali zaistniała konieczność obniżenia i zróżnicowania bonifikat przy wykupie mieszkań.

Dalsza sprzedaż mieszkań według dotychczasowych zasad czyli 90% bonifikaty przy zapłacie jednorazowej i 85% bonifikaty przy zapłacie ratalnej dla wszystkich wnioskodawców może spowodować, że w ciągu kilku najbliższych lat Gmina może stracić realne możliwości wykorzystywania swoich obowiązków ustawowych w zakresie zapewnienia mieszkań osobom oczekującym na przydział.

Po wejściu w życie proponowanej uchwały ilość sprzedawanych mieszkań prawdopodobnie spadnie, ale te które będą sprzedawane nadal, z uwagi na niższe bonifikaty będą przynosić większe dochody do budżetu.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.