

**UCHWAŁA NR IX/ 71/11
RADY MIASTA SANOKA**

z dnia 16 czerwca 2011 r.

w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 34 ust.1 pkt 3, art. 67 ust. 1, ust. 1a i ust 3, art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) **Rada Miasta Sanoka uchwala, co następuje:**

§ 1. Brak treści

1. Uchwala się zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sanoka.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) ustawie o gospodarce nieruchomościami – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
 - 2) najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu, zawartej na czas nieoznaczony,
 - 3) ustawie o własności lokali – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
 - 4) budynku wielolokalowym – należy przez to rozumieć, budynek, w którym znajduje się co najmniej 3 lokale.

§ 2. Brak treści

1. Przeznacza się do sprzedaży lokale w budynkach wielolokalowych:
 - 1) stanowiące własność Gminy Miasta Sanoka będące przedmiotem najmu,
 - 2) stanowiące własność Gminy Miasta Sanoka, nie będące przedmiotem najmu,
2. Nie podlegają sprzedaży:
 - 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, których jedynym właścicielem pozostaje Gmina Miasta Sanoka,
 - 2) lokale socjalne,
 - 3) lokale mieszkalne oddane w najem na czas oznaczony,
 - 4) lokale mieszkalne, których najemcy posiadają tytuł prawny do najmowanego lokalu przez okres krótszy niż 5 lat, z wyjątkiem osób, które uzyskały tytuł prawny na podstawie art. 691 kc,
 - 5) lokale mieszkalne, w których nakłady finansowe na remont lokalu mieszkalnego, poniesione przez gminę w okresie 2 lat poprzedzających złożenie wniosku o wykup, przekroczyły 5% wartości lokalu,
 - 6) lokale w budynkach, w stosunku do których przewidziana jest zmiana funkcji lub które położone są na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub przeznaczone według odrębnych przepisów prawa, na cele inne niż mieszkalne,
 - 7) lokale mieszkalne, których najemcy posiadają zadłużenia czynszowe,
 - 8) lokale mieszkalne zajmowane przez najemców, w stosunku do których toczy się postępowanie o eksmisję,
 - 9) lokale mieszkalne zajmowane przez najemców, w stosunku do których prowadzone są czynności zmierzające do wypowiedzenia umowy najmu,
 - 10) lokale w budynkach, w stosunku do których została wydana ostateczna decyzja o rozbiórce oraz lokale mieszkalne wyłączone z użytkowania,

- 11) lokale mieszkalne, usytuowane na nieruchomościach w stosunku do których toczą się postępowania administracyjne lub sadowe, dotyczące prawidłowości ich nabycia przez Skarb Państwa lub Gminę Miasta Sanoka,
- 12) lokale mieszkalne, usytuowane na nieruchomościach w stosunku do których toczą się postępowania regulujące stan prawny lokalu lub nieruchomości wspólnej,
- 13) lokale mieszkalne usytuowane są na nieruchomościach mogących spełniać istotne funkcje dla Miasta Sanoka (np. gospodarcze, ekonomiczne, urbanistyczne),
- 14) lokale usytuowane w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,

§ 3. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony, jeżeli w terminie 30 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży złożą wniosek o nabycie z oświadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę lokalu podaną w zawiadomieniu.

§ 4. Wyodrębnienie sprzedawanych lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.

§ 5. Brak treści

1. Sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonuje się za cenę ustaloną na podstawie wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale.

2. Do ceny zbywanego lokalu mieszkalnego, doliczona zostanie wartość środków zgromadzonych przez Gminę Miasta Sanoka na funduszu remontowym, przypadających na lokal zbywany najemcy oraz kwota kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Wspólnotę Mieszkaniową, w wysokości przypadającej na lokal zbywany najemcy.

3. Wartość środków, o których mowa w ust. 2, przypadająca na zbywany lokal, doliczona zostanie do ceny lokalu mieszkalnego, ustalonej po zastosowaniu bonifikaty, o której mowa w §7.

4. Nabywca lokalu mieszkalnego wstępuje w obowiązki Gminy Miasta Sanoka, jako właściciel lokalu mieszkalnego zbywanego najemcy, wobec Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu zaciągniętego kredytu, o którym mowa w ust. 2.

§ 6. Brak treści

1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych Burmistrz Miasta Sanoka może udzielić bonifikaty.

2. Wysokość bonifikaty określa każdorazowo Burmistrz, na zasadach określonych w odrębnej uchwale, za zgodą Rady Miasta Sanoka.

§ 7. Brak treści

1. Nakłady, o których mowa w art. 218 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozliczone są zgodnie z zasadami określonymi w tym przepisie.

2. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz jego najemcy Burmistrz Miasta Sanoka uprawniony jest na wniosek nabywcy zaliczyć na poczet wartości lokalu nakłady poniesione przez najemcę na przedmiot najmu, mające wpływ na wzrost wartości rynkowej zbywanego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Obowiązek udokumentowania nakładów, o których mowa w ust. 1, jak i pisemnej zgody wynajmującego na ich dokonanie, spoczywa na nabywcy lokalu.

4. Wartość nakładów, o których mowa w ust. 2, każdorazowo wylicza rzeczoznawca majątkowy.

5. Wartość nakładów zalicza się na poczet ceny lokalu mieszkalnego przed udzieleniem bonifikaty, o której mowa w § 7.

6. Po dacie złożenia przez najemcę wniosku o wykup lokalu mieszkalnego i w trakcie prowadzenia czynności przygotowawczych, wynajmujący nie będzie czynił nakładów na ten lokal mieszkalny z wyjątkiem sytuacji awaryjnych.

§ 8. Brak treści

1. Na wniosek nabywcy będącego najemcą lokalu mieszkalnego, cena sprzedawanego lokalu może być rozłożona na raty, nie dłużej niż do 3 lat.

2. Pierwsza rata nie może być niższa niż 50% należnej ceny sprzedaży mieszkania.

3. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później, niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, a następne raty wraz z oprocentowaniem, o którym mowa w art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podlegają zapłacie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego.

4. Rozłożona na raty, nie spłacona część ceny sprzedaży lokalu wraz z oprocentowaniem, o którym mowa w ust. 3 (wierzytelność Miasta z tego tytułu), podlega zabezpieczeniu hipotecznemu oraz poddaniu się nabywcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 K.p.c.

5. Jeśli nabywca lokalu mieszkalnego na raty nie wyrazi zgody na poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 K.p.c, odstępuje się od rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

§ 9. Zbycie wolnych lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich odbywa się w drodze przetargu na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. Traci moc Uchwała Nr XVIII/124/2007 Rady Miasta Sanoka z dnia 14 listopada 2007r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych wielomieszkaniowych i małych domach mieszkalnych należących do mienia komunalnego Gminy Miasta Sanoka.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Jan Oklejewicz