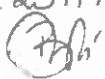


# PROJEKT

## UCHWAŁA NR ..... RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

Wpłynięcie: 16.12.2011 r.  


z dnia ..... 2011 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz określenia warunków ich udzielania.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337) Rada Miejska w Olecku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz określa się warunki ich udzielania w oparciu o kryteria wymienione w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Warunki udzielania bonifikat mają zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko, znajdujących się w budynkach wymienionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Określone w uchwale warunki mają zastosowanie również przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym pomieszczeń przynależnych, które wraz z dotychczas wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi stanowiąc będą funkcjonalną całość zaspokajającą potrzeby mieszkaniowe.

§ 2. 1. Wysokość bonifikaty wynikającej z niniejszej uchwały nie może być niższa niż 10% i wyższa niż 90% ceny lokalu.

§ 3. Do spraw wszczętych a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, udzielenie bonifikaty może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr XL II/284/98 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 24 kwietnia 1998 r. w sprawie zbycia nieruchomości.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Karol Sobczak**

Pod względem prawnym  
uwag nie wnoszę

RADCA PRAWNY

  
Lukasz Onisko  
11.912

Spoz: Joanna Domelańska

Sprr. Barbara Janowska

BURMISTRZ

Wacław Dąszewski  


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ORN.0007. .2011  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia .... grudnia 2011 r.

**Kryteria stanowiące podstawę określania wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.**

1. Kryteria zwiększające wysokość bonifikaty:

- 1) 10% bonifikata wyjściowa;
- 2) 1% za każdy pełny rok najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko;
- 3) 20% - jeśli budynek podlega ochronie konserwatorskiej;
- 4) za rok budowy budynku:  
30 % - przed 1945  
25 % - 1945 – 1960  
20 % - 1961 – 1970  
10 % - 1971 – 1990;
- 5) 5% za brak każdej z instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, gazowej;
- 6) Wyrażone w procentach szacunkowe koszty potrzeb remontowych w częściach wspólnych nieruchomości, określone według wzoru :

$$\frac{\text{szacunkowe koszty} \times \text{udział w nieruchomości wspólnej}}{\text{cena lokalu}} \times 100$$

- szacunkowe koszty związane z potrzebami remontowymi określa zarządca nieruchomości,
- udział w nieruchomości wspólnej związany z danym lokalem,
- cena lokalu ustalona na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

- 7) Wyrażone w procentach koszty poniesione przez najemcę, wynikające z obowiązku właściciela, uzgodnione i potwierdzone na podstawie umowy remontowej, za okres ostatnich 10 lat, określone według wzoru:

$$\frac{\text{poniesione koszty}}{\text{cena lokalu}} \times 100$$

2. Kryteria zmniejszające wysokość bonifikaty:

- 1) 5% za każdą z instalacji – centralnego ogrzewania, centralnej wody użytkowej;
- 2) Wyrażone w procentach koszty remontowe, poniesione przez Gminę w okresie ostatnich 10 lat, na dany lokal i związane z nim części wspólne nieruchomości, określone według wzoru:

$$\frac{\text{poniesione koszty}}{\text{cena lokalu}} \times 100$$

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr ORN.0007. .2011  
 Rady Miejskiej w Olecku  
 z dnia .... grudnia 2011 r.

Wykaz budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko, w których prowadzona jest sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Lp	Położenie budynku	Nr budynku
1	Aleja Zwycięstwa	15,23/25
2	Aleje Lipowe	2,4,9,11
3	Armii Krajowej	3,12,14
4	Bałorego	1,2/4,5,6,7,8/10,9,11,13,18,19
5	Goldapska	14,16
6	Grunwaldzka	3,4,5,8,14,16,16a
7	11 Listopada	3,4,6,17,19,24,24b
8	Kamienna	1
9	Kopernika	1,2/4,5
10	Kolejowa	11,12,14,15,16,17,18,20,21,22,24,26,28/28a,29,34,34a,36
11	Kościuszki	12,13,16,18
12	Ludowa	1a
13	Młynowa	2,3,12
14	Nocznickiego	1,17,19,24,
15	1 Maja	8,10,12,13,15,17,18
16	Parkowa	1,7
17	Partyzantów	1,3
18	Plac Wolności	4,5,6,8,9,19,20,21,21b
19	Przytorowa	7,10
20	Składowa	1,3,3A,4,5A,5b
21	Słoneczna	3
22	Słowiańska	3
23	Sokoła	2,3
24	Wiejska	6
25	Wiśniowa	9a
26	Wojska Polskiego	4,9,15
27	Wodna	1
28	Wąska	5
29	Zamkowa	3,8,14
30	Babki Oleckie	16
31	Gąski	22,36,37
32	Jaški	18
33	Kijewo	7
34	Kukowo	12a
35	Zajdy	19
36	Zatyki	28

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz określenia warunków ich udzielania.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Burmistrz, na podstawie uchwały Rady może udzielić bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, ustalonej w sposób określony w art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie art. 68 ust. 1b ustawy stanowi, że w uchwale rady określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. W myśl tego, w przypadku zbywania przez gminę nieruchomości, to organ wykonawczy gminy decyduje o przyznawanych obniżkach cen przy sprzedaży poszczególnych nieruchomości, z zastrzeżeniem, że dokonuje tych czynności w oparciu o zasady ustalone przez organ stanowiący. Uprawnienia o charakterze decyzyjnym w indywidualnych sprawach przekazane zostały przez ustawodawcę organowi wykonawczemu. Nowe uregulowanie pozwala wyrażać zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości w sposób ogólny, dla szeregu nieruchomości i jednocześnie rozwiewa dotychczasowe wątpliwości, iż taka zgoda powinna mieć charakter indywidualny i dotyczyć konkretnej nieruchomości.

Mieszkaniowy zasób Gminy Olecko stanowią 442 lokale mieszkalne, w tym 275 w budynkach wymienionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

Ze sprzedaży wyłącza się lokale w budynkach:

- 1) w złym stanie technicznym, które powinny zostać rozebrane,
- 2) socjalnych,
- 3) pozostające w 100% własnością Gminy,
- 4) w budynkach stosunkowo nowych lub znacząco zmodernizowanych na koszt Gminy, o dobrym stanie technicznym, np. Kasprowicza 5 i 7, Plac Wolności 4b i 11a, Mazurska 28.

Mając na uwadze obowiązujący stan prawny, proponuje się przyjąć wymienione w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały kryteria na podstawie, których możliwe będzie ustalenie zindywidualizowanej wysokości bonifikaty.

Kryteria zwiększające wysokość bonifikaty:

- 1) 10% bonifikata wyjściowa – przysługiwałaby każdemu najemcy, który złoży wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego;
- 2) 1% za każdy pełny rok najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko;
- 3) 20% - jeśli budynek podlega ochronie konserwatorskiej;
- 4) za rok budowy budynku:
  - 30 % - przed 1945
  - 25 % - 1945 – 1960
  - 20 % - 1961 – 1970
  - 10 % - 1971 – 1990
- 5) 5% za brak każdej z instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, gazowej - brak każdej z tych instalacji powoduje utrudnienie w codziennym funkcjonowaniu.
- 6) Wyrażone w procentach szacunkowe koszty potrzeb remontowych w częściach wspólnych nieruchomości, określone według wzoru :

$$\frac{\text{szacunkowe koszty x udział w nieruchomości wspólnej}}{\text{cena lokalu}} \times 100$$

- szacunkowe koszty związane z potrzebami remontowymi określa zarządca nieruchomości,
- udział w nieruchomości wspólnej związany z danym lokalem,
- cena lokalu ustalona na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

- 7) Wyrażone w procentach koszty poniesione przez najemcę, wynikające z obowiązku właściciela, uzgodnione i potwierdzone na podstawie umowy remontowej, za okres ostatnich 10 lat, określone według wzoru:

$$\frac{\text{poniesione koszty}}{\text{cena lokalu}} \times 100$$

Kryteria zmniejszające wysokość bonifikaty:

- 1) 5% za każdą instalację – centralnego ogrzewania, centralnej wody użytkowej – są to elementy traktowane jako ponadstandardowe, których Gmina nie ma obowiązku zapewniać w lokalu;
- 2) Wyrażone w procentach koszty remontowe, poniesione przez Gminę w okresie ostatnich 10 lat, na dany lokal i związane z nim części wspólne nieruchomości, określone według wzoru:

$$\frac{\text{poniesione koszty}}{\text{cena lokalu}} \times 100$$

Określenie warunków udzielania bonifikat według przedstawionych kryteriów stwarza możliwość indywidualnego, a zarazem obiektywnego ustalenia bonifikaty danemu najemcy w powiązaniu z konkretnym lokalem mieszkalnym. Ponadto przyjęte kryteria poparte są względami ekonomicznymi, z zachowaniem poczucia sprawiedliwego podejścia do każdego najemcy, składającego wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

Istotne jest również rozszerzenie przedstawionych wyżej warunków udzielania bonifikat na sprzedaż w trybie bezprzetargowym pomieszczeń przynależnych nie stanowiących samodzielnych lokali. Zdarza się, że w trakcie przeprowadzonej inwentaryzacji ujawnione zostaje pomieszczenie, najczęściej piwnica, która nie może stanowić samodzielnego lokalu. Jednakże po sprzedaży w trybie bezprzetargowym, pomieszczenie to wraz z dotychczas wyodrębnionym lokalem mieszkalnym może stanowić funkcjonalną całość zaspokajającą potrzeby mieszkaniowe.

Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata w wysokości 20% podlega zapłacie, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, jednak nie mniej niż 5% w stosunku rocznym, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Udzielona bonifikata przy sprzedaży lokalu mieszkalnego obejmuje cenę lokalu i cenę udziału w prawie własności gruntu. Bonifikatę stosuje się w jednakowej wysokości od wszystkich składników ceny lokalu.

Biorąc powyższe pod uwagę przedłożony Radzie projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz określenia warunków ich udzielania ma charakter generalny.

Olecko, <sup>14</sup> ... grudnia 2011 r.

Sporządziła: *Joanna Domekowska*

Sprawdziła: *Barbara Januszczyk*