

Komisja Budżetu
Komisja Prawa
12.09.2024r.
holce

Numer projektu porządkowanych
na sesję Rady Miasta 56/24

Projekt

z dnia 4 września 2024 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia 2024 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XXIX/575/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 21 grudnia 2016 r.
w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi
własność Miasta Oświęcim.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145) - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. W załączniku do uchwały Nr XXIX/575/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 21 grudnia 2016r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2022r. poz. 847) wprowadza się następujące zmiany: Rozdział IV Sprzedaż lokali mieszkalnych otrzymuje następujące brzmienie:

„§ 10. 1. Najemcom lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażą zgodę na cenę ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż lokali następuje z równoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu pod budynkiem.

2. Najemca lokalu mieszkalnego zainteresowany jego wykupem nie może:

- 1) posiadać zaległości finansowych z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec miasta Oświęcim oraz pozostawać w opóźnieniu z zapłatą czynszu i innych opłat wynikających z umowy najmu na dzień zawarcia umowy sprzedaży,*
- 2) pozostawać w okresie wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas nieoznaczony,*
- 3) korzystać z dodatku mieszkaniowego lub z umorzenia czynszu całkowitego lub częściowego w okresie pół roku przed datą złożenia wniosku o jego wykup,*

4) posiadać tytułu prawnego do całości lub części innego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, całości lub części domu mieszkalnego, całości lub części spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu na terenie Miasta Oświęcim.

3. W przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nabywanego przez najemcę, o którym mowa w ust. 1, korzysta on z bonifikaty wynoszącej 30% ustalonej ceny sprzedaży lokalu zgodnie z przepisami art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli wniosek o jego wykup złoży w Urzędzie Miasta Oświęcim w terminie do 30 września 2025r. i przystąpi do umowy notarialnej w wyznaczonym przez miasto terminie.

4. Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy jednak niż 10 lat. Wysokość pierwszej raty wynosi nie mniej niż 25% ceny sprzedaży ustalonej zgodnie z przepisami art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu ustalonemu w umowie przy zastosowaniu stopy procentowej równej co najmniej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Wierzytelności Miasta Oświęcim z tego tytułu podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki.

5. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia,
- 2) w budynkach, w stosunku do których przewidywana jest zmiana funkcji przeznaczenia lokali,
- 3) w budynkach wybudowanych przez Miasta Oświęcim po dniu 1 stycznia 2000r.,
- 4) w budynkach pozostających w trwałym zarządzie gminnych jednostek organizacyjnych,
- 5) w budynkach stanowiących własność miasta w całości (w których nie ma wspólnot mieszkaniowych),
- 6) w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym i lokali w stosunku do których nie ma możliwości uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali w trybie ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 11. 1. Na poczet ceny nabycia lokalu przez najemców korzystających z pierwszeństwa, który za zgodą Miasta Oświęcim dokonali przebudowy lub rozbudowy budynku, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę i rozbudowę.

2. Zasady rozliczenia nakładów – poczynionych przez najemców, o których mowa w ust. 1 – określają zawarte umowy najmu lub umowy o remont.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 pokrywają koszty związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 12. 1. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych (pustostanów) następuje w drodze przetargu z równoczesną sprzedażą udziałów w gruncie pod budynkiem.

2. W przypadku, gdy ustawa dopuszcza sprzedaż bezprzetargową nieruchomości, o których mowa w ust. 1 mogą być one sprzedane na warunkach określonych w § 8.

§ 13. Nabywcy nieruchomości ponoszą koszty związane ze sporządzeniem umowy notarialnej oraz koszty sądowe.”.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

- Opracował: **Naczelnik Wydziału Mienia Komunalnego**
- 4.09.2024 **mgr Jolanta Granwald**
- (data, pieczęć i podpis Naczelnika Wydziału (m.j.o.))
- Sprawdził pod względem prawnym: **Radca Prawny**
- **Paweł Głownia**
- (data, podpis i pieczęć Radcy Prawnego)

Zatwierdzam
(data, pieczęć i podpis prezydenta)

Przekazano do Rady Miasta w dniu 12.09.24
Poz. centralnego rejestru projektów uchwał
Rady Miasta 48/24
(podpis pracownika Wydz. OR)

Wnioskuje o wpis do przedmiotowego projektu uchwały w porządku obrad sesji RM w dniu 25.09.24

UZASADNIENIE

Uzasadnienie


do projektu uchwały w sprawie zmiany uchwały nr XXIX/575/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Warunki i zasady sprzedaży mieszkań komunalnych reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo, kwestie szczegółowe dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych określają gminy w stosownych uchwałach rad gmin. Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami wójt (burmistrz, prezydent miasta) może udzielić za zgodą rady gminy bonifikaty od ceny sprzedaży, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Przedstawiony projekt obejmuje zmianę Rozdziału IV Sprzedaż lokali mieszkalnych załącznika do uchwały NR XXIX/575/16 Rady Miasta Oświęcim w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim i dotyczący sprzedaży lokali mieszkalnych z 30% bonifikatą od ustalonej ceny sprzedaży lokalu zgodnie z przepisami art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży, jeżeli najemca złoży wniosek o wykup najmowanego lokalu w terminie do 30 września 2025 r. i przystąpi do umowy notarialnej w wyznaczonym przez miasto terminie.

Propozycja wprowadzenia czasowej możliwości wykupu przez najemcę lokalu mieszkalnego z bonifikatą wynika z zainteresowania mieszkańców zakupem najmowanych lokali z bonifikatą, a to z kolei wpłynie na zwiększenie wpływów do budżetu ze sprzedaży majątku Miasta.

Opracował: 
4.05.2024
mgr Joanna Grünwald
(data, pieczęć i podpis Naczelnika Wydziału (m.j.o.))