

Bolesław
1. Miasto Bolesław
2. Miasto Bolesław
3. SR

UCHWAŁA Nr XIII/92/99

Rady Miejskiej w Bolesławcu

z dnia 28 września 1999r.

w sprawie "Programu prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych stanowiących własność gminy miejskiej Bolesławiec".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Bolesławcu stanowi, co następuje:

§ 1

Uchwala się "Program prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych stanowiących własność gminy miejskiej Bolesławiec" w brzmieniu załącznika.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Kazimierz Sas
Kazimierz Sas

RADCA PRAWNY

Andrzej Grzesik
Andrzej Grzesik

PROGRAM PRYWATYZACJI KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIEJSKIEJ BOLESŁAWIEC

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społecznym, Gmina Miejska Bolesławiec przedstawia program prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Gminy.

Celem programu jest:

- przyspieszenie prywatyzacji mieszkań,
- zwiększenie środków finansowych na budowę, modernizację i remonty budynków mieszkalnych, pozostających w zasobach komunalnych.

Program prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych dotyczy zasobu lokali komunalnych stanowiących przedmiot własności gminy miejskiej Bolesławiec, oddanych w najem na rzecz osób fizycznych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub umowy najmu.

Aktualnie, zasób mieszkań komunalnych, będący przedmiotem prywatyzacji, wynosi około 4000 mieszkań. W przypadku dalszego zainteresowania nabywaniem lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz napływem wniosków o kupno mieszkań, utrzymującym się co najmniej na dotychczasowym poziomie - w okresie do końca 2002 roku należy spodziewać się prywatyzacji kolejnych, około 650 mieszkań komunalnych.

Program prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych opracowano na podstawie:

1. uchwały Nr XL/295/98 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 7 kwietnia 1998 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec,
2. uchwały Nr XLII/317/98 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 maja 1998 roku o zmianie uchwały Nr XL/295/98 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 7 kwietnia 1998 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec,
3. uchwały Nr XIII/91/99 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 28 września 1999 roku o zmianie uchwały Nr XL/295/98 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 7 kwietnia 1998 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec,

ZASADY PRYWATYZOWANIA KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Sprzedaż lokali mieszkalnych może następować z urzędu lub na wniosek najemców.

Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przysługuje najemcom tych lokali, które stanowią przedmiot najmu nawiązanego na podstawie:

- 1) decyzji administracyjnej o przydziale lokali wydanej przed dniem 12 listopada 1994 roku,
- 2) umowy najmu zawartej na czas nie oznaczony w formie pisemnej po dniu 12 listopada 1994 roku.

Pierwszeństwo to stosuje się również przy sprzedaży budynków mieszkalnych, w których znajduje się jeden lokal (dom jednorodzinny), jeżeli taki dom jest w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy

Najemcy lokali mieszkalnych korzystają z pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, pod warunkiem złożenia oświadczenia, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sprzedaż lokali mieszkalnych jest dokonywana w *trybie bezprzetargowym* na rzecz najemcy, określonego w decyzji o przydziale lokalu oraz najemcy, z którym została zawarta pisemna umowa najmu lokalu na czas nie oznaczony.

Mogą być przeznaczone do sprzedaży w *trybie bezprzetargowym* lokale mieszkalne powstałe w wyniku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku, w tym adaptacji strychu lub innego pomieszczenia jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego.

W przypadku wytypowania do sprzedaży lokali mieszkalnych z urzędu, gdy najemcy nie złożą wymienionego powyżej oświadczenia - nie korzystają z prawa pierwszeństwa - można te lokale przeznaczyć do sprzedaży w *trybie przetargowym*.

Nabywcy lokalu mieszkalnego przysługuje, jako prawo związane z własnością lokalu, udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi ułamkowa część gruntu oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właściciela lokalu.

Nie podlegają sprzedaży, bez względu na sposób i termin nawiązania stosunku najmu, lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do wyburzenia.

Można odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych, gdy najemca zalega z zapłatą czynszu najmu i innych opłat, oraz w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy lokale:

- 1) znajdują się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz przeznaczonych do kapitalnego remontu,
- 2) położone są na dwóch działkach gruntu.

W razie wykupu ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku - w wyniku czego wszystkie lokale w danym domu przestają być własnością gminy i przejdą w zarząd właścicieli - 100% ceny uzyskanej ze sprzedaży ostatniego lokalu przekazywane jest jednorazowo wspólnocie mieszkaniowej z przeznaczeniem na pokrycie kosztów remontu budynku - po udokumentowaniu tych kosztów, z których wynikać będzie zakres remontu i jego koszt.

Termin przeprowadzenia remontu nie może być dłuższy niż 2 lata od daty podpisania notarialnej umowy kupna ostatniego lokalu.

W przypadku rozłożenia ceny na raty przekazywana jest tylko pierwsza rata.

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

ULGI STOSOWANE PRZY PRYWATYZACJI KOMUNALNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Od ceny lokalu mieszkalnego, sprzedawanego jako odrębną nieruchomość w trybie bezprzetargowym, udziela się bonifikaty w wysokości:

- 75%- w każdym przypadku kupna (zapłata w całości ceny, rozłożenie ceny sprzedaży na raty)

i dodatkowo

- 60%- w przypadku złożenia przez nabywcę oświadczenia, że oferowana cena sprzedaży lokalu zostanie zapłacona w całości przed zawarciem umowy notarialnej.

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, od której nie udzielono 60% bonifikaty, może być, na wniosek nabywcy, rozłożona na raty roczne płatne przez okres **10 lat**. Roszczenia gminy z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż 10% ustalonej ceny.

Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu umownemu w wysokości 10% w stosunku rocznym.

Koszty wyceny lokalu mieszkalnego w formie zaliczki pieniężnej w wysokości 300 zł brutto ponosi kupujący przy składaniu wniosku.

Zaliczki nie wlicza się w cenę zakupu i nie podlega ona zwrotowi w przypadku rezygnacji z kupna.

WARTOŚĆ MIESZKANIA

Wartość nabywanego mieszkania określana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w OPERACIE SZACUNKOWYM MIESZKANIA - po złożeniu przez najemcę stosownego WNIOSKU.

W wyniku wyceny mieszkania dokonuje się określenia jego wartości rynkowej. Wartość rynkową mieszkania stanowi jego przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku.

PRZYKŁAD WYLICZENIA WYSOKOŚCI ZAPŁATY ZA MIESZKANIE

Zapłata jednorazowa:

1. wartość mieszkania ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego	55.100 zł	
2. bonifikata w wysokości 75% (55.100 zł x 0,75)		-41.325 zł
		<hr/>
		13.775 zł
3. bonifikata w wysokości 60% (13.775 zł x 0,60)		- 8.265 zł
4. cena sprzedaży mieszkania		<hr/>
		5.510 zł

Zapłata w ratach:

1. wartość mieszkania ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego	55.100 zł
2. bonifikata w wysokości 75% (55.100 zł x 0,75)	-41.325zł
3. cena sprzedaży mieszkania	<u>13.775 zł</u>

-wysokość raty rocznej: 13.775 zł : 10 rat = 1.377,50 zł

-wysokość oprocentowania - 10% (liczonego od aktualnego zadłużenia w danym roku)

lata	zadłużenie	rata	należne oprocentowanie
I (rok nabycia)	-	1.377,50 zł	-
II rok	12.397,50 zł	1.377,50 zł	1.239,75 zł
III rok	11.020,00 zł	1.377,50 zł	1.102,00 zł
IV rok	9.642,50 zł	1.377,50 zł	964,25 zł
V rok	8.265,00 zł	1.377,50 zł	826,50 zł
VI rok	6.887,50 zł	1.377,50 zł	688,75 zł
VII rok	5.510,00 zł	1.377,50 zł	551,00 zł
VIII rok	4.132,50 zł	1.377,50 zł	413,25 zł
IX rok	2.755,00 zł	1.377,50 zł	275,50 zł
X rok	1.377,50 zł	1.377,50 zł	137,75 zł

Przykładowe wyliczenie dotyczy mieszkania, składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o powierzchni 50 m kw., położonego w centrum miasta.

PROCEDURA ZAKUPU MIESZKANIA

WNIOSEK

1. Najemca chcąc rozpocząć procedurę zakupu wynajmowanego mieszkania winien złożyć w Wydziale Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta (Rynek-Ratusz 41, pok.113) WNIOSEK-ANKIETĘ, dotyczący wnioskodawcy ubiegającego się o nabycie nieruchomości stanowiącej mienie komunalne Gminy Miejskiej Bolesławiec.

WNIOSKI wydawane są w Wydziale Gospodarki Gruntami.

2. Po wypełnieniu WNIOSKU w zakresie danych osobowych najemcy oraz współmałżonka (wg dowodu osobistego) - najemca potwierdza WNIOSEK:

a) w Dziale Czyszów Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu przy ul. Lokietka 1 (m.in. potwierdzenie tytułu prawnego do najmowanego mieszkania - decyzja o przydziale lokalu, aktualna umowa najmu, zaległości czynszowe),

b) w Dziale Mieszkań Własnościowych Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu przy ul. Bankowej 6"d" (m.in. zapoznanie się z dotychczasowymi uchwałami wspólnoty mieszkaniowej oraz prawami i obowiązkami właściciela lokalu),

c) w Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta (ul. Łukasiewicza 7)

3. Przed złożeniem WNIOSKU -najemca wpłaca w kasie Urzędu Miasta (Rynek-Ratusz) koszty wyceny w formie zaliczki pieniężnej w wysokości 300 zł brutto.

4. Składając WNIOSEK w Wydziale Gospodarki Gruntami - najemca winien załączyć:

a) kserokopię decyzji o przydziale lokalu,

b) kserokopię aktualnej umowy najmu,

c) potwierdzenie wpłaty kosztów wyceny,

d) dowód osobisty (również współmałżonka, w przypadku wdowców lub osób rozwiedzionych należy udokumentować stan cywilny),

e) kombatanci winni przedłożyć kserokopię legitymacji kombatanckiej wraz z oryginałem.

CZYNNOŚCI SPRZEDAWCY:

1. Po przyjęciu WNIOSKU - zlecana jest rzeczoznawcy majątkowemu wycena mieszkania celem ustalenia jego wartości oraz wycena 1 m kw. gruntu, celem ustalenia wartości przynależnej do lokalu ułamkowej części gruntu.
W przypadku, gdy WNIOSEK dotyczy sprzedaży pierwszego mieszkania w budynku - oprócz wyceny zlecany jest również podział geodezyjny, mający na celu wydzielenie działki gruntu zabudowanego budynkiem oraz inwentaryzacja budynku, a także zakładana jest w Sądzie Rejonowym w Bolesławcu księga wieczysta dla nieruchomości. Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje wówczas łącznie ze sprzedażą pomieszczeń przynależnych (np. piwnice).
 2. Wycenione mieszkania zamieszczone są na wykazie, stanowiącym załącznik do uchwały Zarządu Miasta w sprawie *przeznaczenia do sprzedaży - na rzecz najemców - lokali mieszkalnych wraz ze sprzedażą ułamkowych części gruntu zabudowanego budynkiem lub z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu zabudowanego budynkiem - w trybie bezprzetargowym.*
- Uchwała wywieszana jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta na okres 21 dni.
3. Najemcy, których mieszkania zostały zamieszczone na takim wykazie - powiadamiani są o tym fakcie pisemnie, z zaznaczeniem terminu złożenia deklaracji w sprawie sposobu zapłaty oferowanej ceny lokalu oraz terminu obowiązywania oferty.
 4. Po przedłożeniu przez najemcę zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz po złożeniu pisemnej deklaracji o sposobie zapłaty oferowanej ceny - ustalany jest termin podpisania porozumienia w sprawie sprzedaży mieszkania (kontakt telefoniczny lub osobisty).
 5. W ustalonym terminie, o ile nie powstaną żadne przeszkody formalnoprawne oraz o ile nabywca zaakceptuje oferowane warunki - podpisane zostaje porozumienie w sprawie sprzedaży mieszkania.
 6. Po podpisaniu porozumienia - w uzgodnieniu z nabywcą zostaje ustalony termin (dzień i godzina) podpisania w wybranej kancelarii notarialnej umowy sprzedaży mieszkania.
 7. Przed podpisaniem umowy notarialnej - nabywający obowiązany jest do zapłaty ustalonej ceny sprzedaży mieszkania i przedłożenia do wglądu sprzedającemu dowodów wpłaty.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTOJEJ

Kazimierz Sas