

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM

z dnia 2016 r.

w sprawie: przyznania pierwszeństwa i udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowy Dwór Gdański oraz udzielenia bonifikaty przy przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.); art. 37 ust. 2 pkt 1; art. 34 ust. 6, 6a i 6b; art. 68 ust. 1 pkt 1 i 8; art. 209a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 7 pkt 2 i ust. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 83 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców budynki mieszkalne jednolokalowe, które stanowią własność Gminy Nowy Dwór Gdański, będące w całości przedmiotem najmu. Wraz ze sprzedażą nieruchomości przeznacza się do zbycia grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku mieszkalnego, którego powierzchnię i granice ustala zbywający.

2. Wyklucza się ze sprzedaży budynki mieszkalne jednolokalowe:

- 1) przeznaczone do rozbiórki,
- 2) jeżeli ich najemcy zalegają z zapłatą czynszu lub nie dokonali z wynajmującym rozliczeń wzajemnych zobowiązań z tytułu najmu nieruchomości.

§ 2. Pierwszeństwo w nabyciu budynków mieszkalnych jednolokalowych stanowiących w całości przedmiot najmu przyznaje się najemcom, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

§ 3. Sprzedaż nieruchomości, o których mowa w § 1, następuje po uprzednim zawiadomieniu najemców o przeznaczeniu tej nieruchomości do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości.

§ 4. 1. Przyjmuje się następujące warunki udzielania bonifikaty dla najemców, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony, od ustalonej ceny sprzedaży w przypadku sprzedaży, w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach:

- a) w których wyodrębniono co najmniej dwa lokale mieszkalne – **stawka procentowa wynosi 95%**,
- b) mieszkalnych jednolokalowych stanowiących w całości przedmiot najmu – **stawka procentowa wynosi 95%**.

2. Bonifikatę określoną w ust. 1 stosuje się do sprzedaży mieszkań wraz z udziałem w gruncie.

§ 5. 1. Przyjmuje się bonifikatę od ustalonej ceny sprzedaży w przypadku sprzedaży na rzecz wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli budynków mieszkalnych jednolokalowych przyległych nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub ich części w przypadkach określonych w art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, po geodezyjnym wydzieleniu – **stawka procentowa wynosi 95%**.

2. Należna cena, o której mowa w ust. 1 płatna jest jednorazowo.

§ 6. Przyjmuje się następujące warunki udzielania bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będących własnością Gminy Nowy Dwór Gdański, zabudowanych na cele mieszkaniowe osobie fizycznej, której dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej pomniejszonego o potrącone od ubezpieczonych składki na ubezpieczenia emerytalne, rentowe oraz chorobowe za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie odrębnych przepisów – **stawka procentowa 90%**.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Dworu Gdańskiego.

§ 8. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc:

1. Uchwała Nr 161/XIX/2012 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 20 września 2012 r. zmieniająca w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowy Dwór Gdański oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

2. Uchwała nr 75/X/2011 rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa do nabycia jednolokalowych budynków mieszkalnych będących własnością Gminy Nowy Dwór Gdański, stanowiących w całości przedmiot najmu wraz z gruntem oraz zasad ich sprzedaży.

3. Uchwała Nr 96/XII/2011 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowy Dwór Gdański oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

4. Uchwała nr 268/XLI/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 30 kwietnia 1998 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej**

Wojciech Krawczyk

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, do właściwości Rady Miejskiej należy określanie m.in. zasad zbywania nieruchomości, w tym również nieruchomości lokalowych. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadzono przepisy regulujące sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej, w sposób umożliwiający sprzedaż budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy, w szczególności lokali. Przedmiotem zbycia jest nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku. Najemcy lokali komunalnych położonych w budynkach wielolokalowych nabywają wyodrębnione lokale na zasadach pierwszeństwa określonego w art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast najemcy budynków jednolokalowych stanowiących własność gminy nie mieli możliwości skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanych w całości nieruchomości. Przyznanie pierwszeństwa najemcom budynków jednolokalowych zrówna ich prawa z najemcami lokali w budynkach wielolokalowych.

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dopuszczają możliwość udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański. Wysokość bonifikaty ustawodawca pozostawia do uznania organowi stanowiącemu gminy jakim jest Rada Miejska. Sprzedaż mieszkań stanowiących własność Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański jest ciągle kontynuowana, wobec czego zachowanie bonifikaty jest konieczne i uzasadnione. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości straciła moc z dniem 9 sierpnia 2011 r. Znaczna część użytkowników wieczystych pomimo upływu lat nadal nie dokonała przekształcenia w prawo użytkowania wieczystego w prawo własności. Wobec tego kontynuowanie tego procesu na podstawie przepisów Uchwały Rady Miejskiej jest również uzasadnione. Absolutna większość mieszkań sprzedawana była wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego na grunty wydzielane po obrysie budynków. Wspólnoty Mieszkaniowe w pełni korzystały z przyległych gruntów stanowiących własność Miasta i Gminy Nowy Dwór Gdański, nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat ani obowiązków. Tylko nieliczne Wspólnoty zagospodarowały przyległe działki na tereny zielone. Gmina Nowy Dwór Gdański ponosi koszty utrzymania przyległych działek poprzez koszenie, sprzątanie, usuwanie śmieci itp. W celu ostatecznego uregulowania tych spraw, proponuje się kontynuować sprzedaż przyległych działek wspólnotom mieszkaniowym na zasadach określonych w art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sprzedawane działki muszą spełniać wraz z już posiadanymi działkami kryteria działki budowlanej. Pod pojęciem działki budowlanej należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tych działkach. Niniejsza uchwała reguluje również kwestię bonifikat w przypadku gdy na przyległej nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży, na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, znajdują się obiekty budowlane spełniające kryteria dla pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego np. komórki, budynki gospodarcze itp., w szczególności gdy w budynku nie ma piwnic ani innych pomieszczeń gospodarczych. Uchwała niniejsza zrównuje pod względem prawnym, przy nabywaniu nieruchomości przyległych, właścicieli budynków mieszkalnych jednolokalowych z właścicielami lokali we wspólnotach mieszkaniowych, którzy nabyli wyodrębnione lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych od gminy. Ponadto zrównuje prawa właścicieli lokali mieszkalnych posiadających pomieszczenia przynależne w budynkach z właścicielami mieszkań, których pomieszczenia gospodarcze znajdują się poza budynkiem, na działce przyległej, która stanowi własność gminy. Uchwała ma też charakter porządkujący, gdyż zawiera w jednym akcie prawnym zasady udzielania pierwszeństwa i bonifikat, rozprzestrzenione dotychczas w kilku innych uchwałach.

Wobec powyższego wnosi się o podjęcie uchwały.