

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2021 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815) uchwała się, co następuje:

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

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

§ 2. Wysokość bonifikaty wynikającej z uchwały nie może być niższa niż 5% i wyższa niż 70% ceny lokalu.

§ 3. Do spraw wszczętych a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie uchwały stosuje się przepisy uchwały nr ORN.0007.118.2011 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz określenia warunków ich udzielania.

§ 4. Traci moc uchwała nr ORN.0007.118.2011 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz określenia warunków ich udzielania.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Alicja Stefanowska

1. Kryteria zwiększające wysokość bonifikaty:

- 1) 5% bonifikata wyjściowa;
- 2) 1% za każdy pełny rok wynajmowania przez najemcę jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego w budynkach z zasobu Gminy Olecko oraz w budynkach, w których Gmina Olecko stała się następcą prawnym (po udokumentowaniu umową najmu);
- 3) 20% - jeśli budynek podlega ochronie konserwatorskiej;
- 4) 5% za brak każdej z instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, gazowej;
- 5) wyrażone w procentach koszty ujęte w planie remontowym wspólnot mieszkaniowych, określone według wzoru:

$$\frac{\text{koszty remontu}^1 \times \text{udział związany z danym lokalem w nieruchomości wspólnej}}{\text{cena lokalu}^2} \times 100$$

¹ określone przez zarządcę nieruchomości koszty związane z potrzebami remontowymi części wspólnych wynikające z zawartych umów remontowych,

² cena lokalu ustalona w oparciu o operat szacunkowy,

Bonifikata z tego tytułu nie może przekroczyć 20%.

- 6) wyrażone w procentach nakłady poniesione przez najemcę na lokal, które zgodnie z przepisami powinien ponieść właściciel, uzgodnione i potwierdzone na podstawie umowy remontowej, za okres 10 lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego*, określone według wzoru:

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

* bonifikata z tego tytułu nie może przekroczyć 20%.

2. Kryteria zmniejszające wysokość bonifikaty:

- 1) 5% za każdą z instalacji – centralnego ogrzewania gazowego, 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:

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

**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.	Batorego	1, 2/4, 5, 6, 7, 8/10, 9, 11, 18, 19
5.	Gołdapska	14, 16
6.	Grunwaldzka	3, 4, 5, 8, 14, 16, 16a
7.	11 Listopada	3, 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, 28a, 29, 34, 34a, 36
11.	Kościuszki	12, 18
12.	Ludowa	1a
13.	Młynowa	2, 3, 12
14.	Nocznickiego	1, 19, 24,
15.	1 Maja	12, 13, 15, 17, 18
16.	Parkowa	1, 7
17.	Partyzantów	1, 3
18.	Plac Wolności	5, 6, 8, 9, 19, 20, 21, 21b
19.	Przytorowa	7, 10
20.	Składowa	1, 3, 3A, 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.	Gąski	22, 37
31.	Kijewo	7
32.	Zajdy	19
33.	Zatyki	28

Uzasadnienie

Ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje ogólne zasady sprzedaży nieruchomości gminnych dając radzie gminy uprawnienia do regulowania szczegółowych zasad m. in. wysokości bonifikat, sposobu rozkładania na raty, wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego itp. Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 1b właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedana jako lokal mieszkalny. W uchwale określa się w szczególności warunki udzielenia bonifikat.

Projekt uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Olecko został sporządzony w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. Celem uchwały jest umożliwienie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty. Zawarte w projekcie zasady sprzedaży lokali zmierzają do stworzenia kontrolowanego procesu prywatyzacji poprzez selektywną sprzedaż lokali na rzecz najemców. W związku z dużym zainteresowaniem najemców wykupem mieszkań przy zastosowaniu bonifikat zasadne jest umożliwienie dalszej ich sprzedaży na warunkach określonych w przedmiotowym projekcie uchwały. Jednocześnie w odniesieniu do gminy, sprzedaż lokali mieszkalnych pozwoli na wzrost dochodów z tytułu sprzedaży oraz wpłynie na niższe koszty utrzymania zasobów komunalnych.

Analiza zmian w zakresie mieszkaniowym zasobem Gminy Olecko z ostatnich kilku lat wskazuje, że ilość mieszkań komunalnych zmniejszyła się znacznie w proporcji do nowo pozyskanych lokali mieszkalnych. Ujemny bilans ilościowy zasobu mieszkaniowego stwarza sytuację, w której odzyskujemy mniej lokali w celu kierowania do nich kolejnych osób oczekujących na wynajem. Dalsza sprzedaż mieszkań według dotychczasowych zasad czyli ok. 45% bonifikaty dla wszystkich wnioskodawców spowoduje, że w ciągu kilku najbliższych lat gmina może stracić realne możliwości wykonywania swoich obowiązków ustawowych w zakresie zapewnienia mieszkań osobom oczekującym na przydział.

Należy się spodziewać, że po wejściu w życie proponowanej uchwały ilość sprzedanych mieszkań spadnie, a te które będą sprzedawane nadal, z uwagi na niższe bonifikaty, będą przynosić jednostkowo większe dochody do budżetu.