

Projekt

z dnia 8 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BOGUSZOWIE-GORCACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych stanowiących własność
Gminy Boguszów-Gorce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3 art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1a, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.) Rada Miejska w Boguszowie-Gorcach uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, stanowiących własność nieruchomości stanowiących gminny zasób mienia Gminy Miasto Boguszów-Gorce na rzecz najemców i określa warunki udzielenia bonifikat przy ich sprzedaży.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Boguszowie-Gorcach;
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Boguszowa-Gorce;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Miasto Boguszów-Gorce;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.).

§ 3. Decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych podejmuje Burmistrz.

§ 4. Burmistrz w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia.

**Rozdział 2.
Sprzedaż lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych użytkowych**

§ 5. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych i lokali użytkowych odbywa się wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wraz z udziałem w prawie własności gruntu przypadającym proporcjonalnie do tego lokalu i ewentualnych pomieszczeń przynależnych

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego na niniejszych zasadach może nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy lokalu na jego wniosek.

§ 6. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- 1) ujęte w stałym zasobie mieszkaniowym
- 2) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu,
- 3) lokale socjalne
- 4) lokale zadłużone,
- 5) lokale o nieuregulowanym stanie prawnym,
- 6) lokale wyłączone na podstawie przepisów szczególnych,

7) wynajmowane lub oddane w użyczenie na rzecz organizacji pozarządowych i innych podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego, partiom politycznym, organizacjom non profit oraz lokale w budynkach użyteczności publicznej.

3. Najemca lokalu ma prawo do nabycia zajmowanego lokalu, gdy zostaną spełnione łącznie poniższe warunki:

- 1) umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony i trwa co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy najmu do dnia złożenia wniosku o wykup lokalu,
- 2) najemca nie zalega z czynszem, podatkami oraz innymi opłatami na rzecz Gminy Boguszów-Gorce,
- 3) najemca, który chce kupić lokal mieszkalny oraz współmałżonek, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe. Przepis ten stosuje się bez względu na istniejące stosunki majątkowe między małżonkami.

§ 7. 1. Cena sprzedaży lokalu zostanie ustalona na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Jeżeli lokal użytkowy został wyremontowany na koszt najemcy, za zgodą Gminy, od ceny sprzedaży odlicza się nakłady podnoszące wartość lokalu poniesione przez najemcę, wycenione odrębnie przez rzeczoznawcę majątkowego. Zwrotowi nie podlegają nakłady zbytkowne, służące celom luksusu.

Rozdział 3.

Udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego

§ 8. Udziela się bonifikaty od ceny określonej w §7 ust. 1, za lokal mieszkalny sprzedawany za gotówkę dla najemcy w wysokości 50% - przy jednorazowej zapłacie ceny.

§ 9. Jeżeli najemca skorzystał z pomocy Gminy w formie umorzenia należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub ewentualnych remontów wykonanych przez Gminę i na koszt Gminy w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku – do ceny ustalonej z zastosowaniem bonifikaty o której mowa w §8, dodaje się równowartość kwoty umorzenia lub koszty wykonania remontu.

§ 10. W przypadku gdy cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, na wniosek nabywcy, jest rozłożona na raty, sprzedaż następuje za kwotę określoną w operacie szacunkowym w pełnej wysokości. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu zgodnie z art. 70 ust. 3 ustawy.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 12. Traci moc Uchwała nr XXIX/158/20 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 30 listopada 2020r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym garaży stanowiących własność Gminy Boguszów-Gorce.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie od 01 stycznia 2026r.

Ewelina Zaucha-Hamarska
Adwokat - Kancelaria

UZASADNIENIE

Zgodnie z preambułą Uchwały do wyłącznej właściwości rady gminy należy, podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, w tym zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości przy czym organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie przepisów prawa miejscowego.

Mając na uwadze panującą koniunkturę gospodarczą oraz zmieniające się warunki ekonomiczne na rynku obrotu nieruchomościami należy dostosować przepisy prawa.

mgr. Ryszard Miasta
Roguszcza-Gorc
Paweł Sosulak
mgr. Ryszard Miasta