

UCHWAŁA NR XXIX/187/05
RADY MIEJSKIEJ w PLESZEWIE
z dnia 24 lutego 2005 roku

w sprawie: ustalenia kryteriów i zasad sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, nieruchomości lokalowych stanowiących własność Miasta i Gminy Pleszew.

Na podstawie art., 18 ust. 2pkt. 9lit.a i pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001r. Nr 142, poz.591 ze zm.) oraz art. 34 ust. 6, art. 67 ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt 1,2,6 i 7, art. 70 ust. 2 i 4, art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281 poz. 2782), Rada Miejska w Pleszewie uchwala co następuje:

§1. Wyraża się zgodę na zbycie lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Miasta i Gminy Pleszew.

§2.1.Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych i użytkowych, w trybie bezprzetargowym przysługuje osobom fizycznym i prawnym, które są najemcami lokali na podstawie umowy najmu, trwającej co najmniej jeden rok.

2.W domach jednorodzinnych, w których znajduje się tylko jeden lokal, w całości zajmowany przez jednego najemcę, pierwszeństwo jego nabycia w trybie bezprzetargowym, przysługuje najemcy.

§3.1.Sprzedaż lokali wolnych oraz lokali, których najemcy mimo pouczenia i poinformowania, nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa nabycia, mogą być sprzedane osobie trzeciej w drodze przetargu, przeprowadzonego zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz odrębnymi przepisami w tym zakresie.

2.Wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych, następuje jednocześnie ze sprzedażą lokalu.

§4. Sprzedaży nie podlegają:

1. lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
2. lokale socjalne.

§5.1.Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza Miasta i Gminy bonifikat od ceny sprzedaży:

- lokalu mieszkalnego, która obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.
- domu jednorodzinnego wg. zasad określonych w § 2 pkt.2 niniejszej uchwały, w następujących wysokościach:

- a) 55% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
35% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.1 do niniejszej uchwały,
 - b) 65% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
45% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.2 do niniejszej uchwały,
 - c) 80% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
55% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.3 do niniejszej uchwały,
 - d) 85% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
75% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.4 do niniejszej uchwały,
 - e) 40% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
10% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.5 do niniejszej uchwały.
2. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza Miasta i Gminy Bonifikat od ceny sprzedaży:
- lokalu mieszkalnego, która obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej, gdzie udział w gruncie oddany jest w użytkowanie wieczyste,
 - domu jednorodzinnego wg. zasad określonych w § 2 pkt.2 niniejszej uchwały, w następujących wysokościach:
- a) 65% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
45% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.1 do niniejszej uchwały,
 - b) 75% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
55% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.2 do niniejszej uchwały,
 - c) 90% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
65% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.3 do niniejszej uchwały,
 - d) 95% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
85% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.4 do niniejszej uchwały,
 - e) 50% - przy jednorazowej zapłacie ceny,
20% - przy ratalnej zapłacie ceny,
przy sprzedaży lokali wymienionych w załączniku nr 1 pkt.5 do niniejszej uchwały.
3. Nie udziela się bonifikat określonych w ust. 1 i 2 przy sprzedaży lokali użytkowych.
- §6. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, należność może być rozłożona na raty, na następujących warunkach:
- 1. przed zawarciem aktu notarialnego, wpłata 10% ceny sprzedaży lokalu,

2. pozostała część należności może być rozłożona max. na dziesięć równych, rocznych rat, płatnych w terminie:
 - a) do 31 marca każdego roku kalendarzowego, przypadku wykupu lokalu w I półroczu,
 - b) do 31 sierpnia każdego roku kalendarzowego, przypadku wykupu lokalu w II półroczu,
- 3) niespłacona część należności podlega oprocentowaniu:
 - a) w pierwszym roku oprocentowanie wynosi 3%,
 - b) w każdym następnym oprocentowanie wzrasta o 1%, aż do 11%.

§7. Zezwala się na udzielenie przez Burmistrza Miasta i Gminy bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości oraz udzielenia bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest ona sprzedawana lub oddawana w użytkowanie wieczyste na rzecz:

1. kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, jeżeli nieruchomość przeznaczona jest na cele działalności sakralnej, w wysokości 30% ceny sprzedaży lub opłaty,
2. osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, jeżeli nieruchomość przeznaczona jest na cele nie związane z działalnością zarobkową, w wysokości 50% ceny sprzedaży lub opłaty,
3. poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 roku, w wysokości 20% ceny sprzedaży lub opłaty,
4. przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe na realizację infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, w wysokości 20% ceny sprzedaży lub opłaty.

§8. Cena nieruchomości sprzedanej w drodze przetargu lub pierwsza opłata z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, podlega zapłacie przed podpisaniem aktu notarialnego.

§9. Ustala się następujące zasady sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu przynależnego do danego lokalu:

1. w przypadku sprzedaży lokali w budynkach, w których nie został jeszcze sprzedany żaden lokal, ułamkowy udział gruntu sprzedaje się na własność,
2. w przypadku sprzedaży lokali w budynkach, w których oddano już ułamkową część gruntu w użytkowanie wieczyste, pozostały grunt oddaje się również w użytkowanie wieczyste, w wielkościach przynależnych do danego lokalu, ustalając pierwszą opłatę w wysokości 25% ceny gruntu, ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

§10. Traci moc Uchwała nr XXXIV/282/2001 Rady Miejskiej w Pleszewie dnia 29 listopada 2001 roku, w sprawie ustalenia kryteriów i zasad sprzedaży lub oddania w użytkowanie nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Pleszew.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew.

§12. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
Do UCHWAŁY NR XXIX/187/05
RADY MIEJSKIEJ w PLESZEWIE
z dnia 24 lutego 2005 roku

Wprowadzone w dniu 22 września 2004 roku zmiany do ustawy o gospodarce nieruchomościami spowodowały, że niektóre przepisy uchwały nr XXXIV/282/2001 Rady Miejskiej w Pleszewie, z dnia 29 listopada 2001 roku, ustalającej kryteria i zasady sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste, nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Pleszew, stały się sprzeczne z obecnie obowiązującymi przepisami wyżej cytowanej ustawy. Niezbędne stało się uchylenie § 6 ust. 2 niniejszej uchwały, który nie zezwalał na zastosowanie bonifikat od ceny sprzedawanego gruntu, przynależnego do danego lokalu, a jedynie pozwalał na zastosowanie bonifikat od ceny lokalu. Przepis ten stał się więc sprzeczny z dniem 22 września 2004 roku, z przepisem art. 67 ust 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż:

„Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej”.

Reasumując, cena lokalu, obejmuje również cenę gruntu przynależnego do tego lokalu, a co za tym idzie bonifikata przysługuje od całości, nie wyłączając gruntu.

Ponieważ w przypadku sprzedaży lokali, gdzie wartość gruntu stanowi znaczny procent ceny całej nieruchomości, po zastosowaniu obecnie obowiązujących stawek bonifikat, gmina straciłaby bardzo dużo na swoich dochodach z tytułu tej sprzedaży. Dlatego też proponowane są obniżone stawki bonifikat, przy sprzedaży lokali, gdzie grunt jest sprzedawany na własność, a utrzymanie tych samych stawek, gdy grunt jest oddawany w użytkowanie wieczyste. Bowiem, w tym drugim przypadku przy sprzedaży lokalu, kupujący płaci tylko 25% ceny gruntu, co w efekcie, nawet przy zastosowaniu wyższych stawek bonifikat, wpływa nieznacznie na obniżenie wartości nieruchomości.

Wprowadzenie w/w zmian spowoduje, że uchwała będzie zgodna z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy, sprzedawane lokale nieznacznie stanowią, a co za tym idzie staną się bardziej atrakcyjne dla kupujących. W efekcie może wpłynąć to na zwiększenie ilości ich sprzedaży na rzecz obecnych najemców.

W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały, jest celowe i w pełni uzasadnione.