

URZĄD MIASTA BIAŁOGARD BIURO RADY MIEJSKIEJ	
wzrost 2017. 04. 14	zalicz [signature]
Nr sprawy BR. 0002. 21. 2017	

**UCHWAŁA NR/...../2017
RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU**

z dnia 2017 r.

w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne należące do miejskiego zasobu nieruchomości w budynkach stanowiących część składową nieruchomości wspólnych oraz zgody na zastosowanie innej stopy procentowej oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny tych nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260) Rada Miejska Białogardu uchwala, co następuje:

§ 1. Burmistrz może udzielać bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne należące do miejskiego zasobu nieruchomości w budynkach stanowiących część składową nieruchomości wspólnych w drodze bezprzetargowej najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tego lokalu, w budynkach wybudowanych do roku 1990.

§ 2. 1. Wysokość stawek procentowych bonifikaty wynosi w budynkach wybudowanych:

- 1) do końca 1945 r. – 80 % ceny;
- 2) w latach 1946 – 1990 – 70 % ceny
- z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4.

2. Jeżeli nabywca dokonuje nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność zapłaty jednorazowo całej ceny nieruchomości po udzieleniu bonifikaty, o której mowa w ust. 1, przysługuje mu dodatkowa bonifikata od ceny nieruchomości w wysokości 5 % ceny nieruchomości przed udzieleniem bonifikaty, o której mowa w ust. 1.

3. Bonifikata od ceny nieruchomości nie obejmuje poniesionych przez Miasto Białogard kosztów przebudowy lub remontu lokalu albo budynku, w którym znajduje się lokal, wykonanych po dniu 31 marca 2014 r.

4. Cena nieruchomości po udzieleniu bonifikat określonych w ust. 1 i 2 nie może być niższa niż kwota podlegającej zwrotowi na rzecz nabywcy zwaloryzowanej kaucji zabezpieczającej pokrycie należności przysługujących wynajmującemu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży.

§ 3. Wyraża się zgodę na stosowanie przez Burmistrza oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny nieruchomości, o których mowa § 1, przy zastosowaniu stóp procentowych wynoszących w stosunku rocznym przy rozłożeniu na raty na czas:

- 1) do 2 lat – 2 %;
- 2) powyżej 2 lat - do 4 lat - 3 %;
- 3) powyżej 4 lat - do 6 lat - 4 %.

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

Uzasadnienie

w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne należące do miejskiego zasobu nieruchomości w budynkach stanowiących część składową nieruchomości wspólnych oraz zgody na zastosowanie innej stopy procentowej oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny tych nieruchomości

Projekt uchwały przewiduje możliwość wykupu przez najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanych przez nich lokali, tych lokali z bonifikatą od ceny lokalu. Możliwe to będzie jedynie w budynkach wielolokalowych wybudowanych do 1990 r. Wysokość proponowanych stawek procentowych bonifikaty określona jest w § 2 ust. 1 projektu uchwały. Uzależniona jest ona od wieku budynku, przy czym jeżeli nabywca dokona jednorazowo zapłaty całej ceny nieruchomości po udzieleniu bonifikaty do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność, przysługiwać mu będzie dodatkowa bonifikata w wysokości 5% pierwotnej ceny nieruchomości.

Wyłączenie dotyczy kosztów przebudowy lub remontu lokalu albo budynku, w którym, znajduje się lokal przeznaczony do sprzedaży, wykonanych po dniu 31 marca 2014 r. Oznacza to, że część ceny lokalu równa wartości kosztów remontów lub przebudowy nie będzie objęta bonifikatą. W przypadku remontu lub przebudowy części wspólnych budynku, koszt remontu lub przebudowy określany będzie wg udziałów w nieruchomości.

Projekt uchwały przewiduje ograniczenie, jeśli chodzi o dolną granicę ceny do zapłaty po udzieleniu bonifikaty. Cena nieruchomości po udzieleniu bonifikaty nie może być mniejsza niż kwota podlegającej zwrotowi na rzecz nabywcy zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

Z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku powstają wspólnoty mieszkaniowe. Każdy właściciel lokalu mieszkalnego, ma prawo i obowiązek współdecydowania w sprawach nieruchomości. Właściciele w formie uchwał mogą podejmować decyzje dotyczące współposiadanej nieruchomości, np. decydować o zaciągnięciu kredytów termomodernizacyjnych, których efektem jest zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości i wzrost jej wartości. Dzięki inwestycjom zrealizowanym na nieruchomości poprawia się estetyka miasta, a właściciele wykupionych lokali mieszkalnych mają większe poczucie decydowania o własnej nieruchomości.

Jednocześnie na terenie miasta Białogard jest wiele budynków wielolokalowych wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Białogard jest właścicielem tylko części

niewykupionych wcześniej lokali mieszkalnych. W części tych wspólnot liczba lokali lub powierzchnia użytkowa lokali pozostających nadal własnością Miasta nie zapewnia Miastu większości głosów na zebraniach właścicieli lokali, co powoduje, że Miasto nie ma decydującego wpływu na wielkość opłat ponoszonych przez właścicieli. Jednocześnie na Mieście jako właścicielu niewykupionych lokali spoczywa obowiązek wykonywania remontów tych lokali w zakresie, w jakim obciąża to wynajmującego, a także ponoszenia innych kosztów związanych z zarządzaniem tymi lokalami.

Beata Szulc:em.