- p r o j e k t -

Uchwała nr …………

Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego

z dnia ..........................................

w sprawie zasad bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych, warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat oraz stawek oprocentowania przy rozłożeniu na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym  (Dz. U.  z  2024 r. poz. 1465, poz. 1572 ), art. 34 ust. 6 i 6a, art. 68 ust. 1 pkt 1 i pkt 7, ust. 1b ustawy z  dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717) uchwala się,  co następuje:

§ 1. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

1) Miasto – Gminę Miasto Piotrków Trybunalski,

2) Prezydent – Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego,

3) lokal mieszkalny – lokal w budynku wielolokalowym w rozumieniu art. 2 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)

4) budynek jednorodzinny – nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiącym konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny,

5) najemca – osoba, z którą najem został nawiązany zarówno na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale przed dniem 12 listopada 1994 r., jak i osoba, z którą zawarto umowę najmu po tej dacie, na czas nieoznaczony.

§ 2. Uchwała określa zasady sprzedaży, w trybie bezprzetargowym, na rzecz najemców lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych oraz budynków jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Miasto Piotrków Trybunalski.

§ 3. 1. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne:

1) znajdujące się w budynkach, których przeznaczenie w planie zagospodarowania Miasta jest inne niż mieszkalne,

2) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,

3) w budynkach, w których znajduje się co najmniej jeden lokal socjalny, za wyjątkiem lokali w budynkach, w których część lokali sprzedano przed dniem 1 stycznia 2005 r.

4) których najemcy mają zaległości w opłatach czynszowych lub nie dokonali z wynajmującym rozliczeń wzajemnych zobowiązań z tytułu najmu lokalu.

2. Nie podlegają sprzedaży budynki jednorodzinne lub lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wyłączone ze sprzedaży na podstawie obowiązującego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne, w których Miasto wykonało remont lub modernizację w ramach finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, przez okres 15 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości uniemożliwiającego dalsze zbywanie lokali lub też w przypadku konieczności wykonania inwentaryzacji budowlanej budynku i sprostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, sprzedaż lokali zostanie wstrzymana do czasu uregulowania stanu prawnego i zakończenia postępowania związanego ze zmianą udziałów.

§ 4.Prawo do skorzystania z bonifikat określonych w niniejszej uchwale przysługuje osobom, które na dzień złożenia wniosku, są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta co najmniej przez okres 10 lat. Do okresu najmu wnioskodawcy lub jego małżonka wlicza się również okres najmu poprzedniego lokalu, przy czym poprzednio zajmowany lokal w dniu dokonania zamiany, bądź wykwaterowania winien być własnością Miasta, a zamiana nie mogła być wymuszona zadłużeniem czynszowym.

§ 5. 1. Bonifikaty określonew niniejszej uchwale nie mają zastosowania w przypadku:

1) sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób, które posiadają umowę najmu na lokal krócej niż 10 lat,

2) sprzedaży budynków jednorodzinnych.

2. Sprzedaż nieruchomości wymienionych w ust. 1 odbywać się będzie za 100% ceny ustalonej stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 6. 1. Ustala się przy sprzedaży lokali następujące wysokości stawek procentowych:

1) 80% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla najemców którzy posiadają umowę najmu na lokal i zamieszkują w tym lokalu powyższej 30 lat,

2) 70% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla najemców którzy posiadają umowę najmu na lokal i zamieszkują w tym lokalu od 20 do 30 lat,

3) 60% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla najemców którzy posiadają umowę najmu na lokal i zamieszkują w tym lokalu od 15 do 20 lat,

4) 50% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla najemców którzy posiadają umowę najmu na lokal i zamieszkują w tym lokalu od 10 do 15 lat.

2. Bonifikaty określone w ust. 1 udzielone zostaną w przypadku dokonania jednorazowej wpłaty całej kwoty ceny sprzedaży przed aktem notarialnym.

§ 7.W przypadku osób, które weszły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy jako jego następcy prawni, okres trwania umowy najmu lokalu dla potrzeb udzielenia bonifikaty, w związku ze złożonym wnioskiem o wykup lokalu, będzie liczony od daty faktycznego uzyskanego tytułu prawnego do lokalu przez te osoby.

§ 8.Nabywcom lokali, którzy dokonali wpłaty kaucji mieszkaniowej przed dniem 12 listopada 1994 r., może być obniżona cena sprzedaży lokalu mieszkalnego o dodatkowe 5%, pod warunkiem odstąpienia przez nabywcę od żądania zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

§ 9. 1. Sprzedaż lokali w budynkach, w których znajduje się od 2 do 10 lokali mieszkalnych może nastąpić wyłącznie w razie jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w tym budynku, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku przeznaczenia do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się od 2 do 10 lokali, nie ma zastosowania ust. 1 i zbycie nieruchomości zabudowanej tym budynkiem nie może nastąpić z pominięciem przysługującego najemcom lokali mieszkalnych położonych w tym budynku, pierwszeństwa w nabyciu tych lokali.

§ 10.Cenę sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, o których mowa w § 9 ust. 1 obniża się każdemu najemcy odrębnie, w zależności od długości okresu najmu lokalu, wg stawek procentowych o których mowa w § 6.

§ 11.1. Obniża się o 40 % cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego ustaloną w drodze bezprzetargowej, w przypadku wpłaty całej kwoty w ciągu 1-go roku w sposób następujący: 25 % kwoty należności przed aktem notarialnym, a pozostałą kwotę w czterech równych nieoprocentowanych ratach, płatnych w ciągu jednego roku, począwszy od dnia zawarcia umowy notarialnej.

2. Raty kwartalne winny być uiszczone z góry do dnia 15-go każdego miesiąca rozpoczynającego kwartał.

§ 12.1. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego z określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, służebności, prac geodezyjnych, wykonania indywidualnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z map ewidencyjnych, opłaty notarialne i sądowe oraz koszty innych dokumentów niezbędnych do przeznaczenia lokalu do zbycia ponosi wnioskodawca.

2. Koszty o których mowa w ust. 1 doliczone zostaną do ceny sprzedaży lokalu po bonifikacie, ustalonej w protokole z rokowań.

3. W przypadku odstąpienia przez najemcę lokalu od zawarcia umowy notarialnej, Miasto obciąży wnioskodawcę kosztami poniesionymi faktycznie na przygotowanie lokalu do zbycia.

§ 13. 1. Żądanie zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu odbywać się będzie na zasadach określonych przepisami art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Wierzytelność Miasta z tytułu zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji zostaje zabezpieczona ustanowieniem hipoteki obciążającej sprzedany lokal mieszkalny. Hipoteka zabezpiecza również roszczenia o odsetki oraz przyznane koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

§ 14**.** W sytuacji zbycia lokalu za 100% ceny ustalonej stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, na wniosek nabywcy, cena sprzedaży może zostać rozłożona na raty roczne, płatne przez okres do 10 lat.

§ 15**.** W przypadku rozłożenia ustalonej ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na raty:

1) podlegają one oprocentowaniu rocznemu w wysokości od 2 do 10% od niespłaconej należności, odpowiednio do okresu rozłożenia na raty, tj:

a) przy dwóch ratach – 2 %

b) przy trzech ratach – 3 %

c) przy czterech ratach – 4 %

d) przy pięciu ratach – 5 %

e) przy sześciu ratach – 6 %

f) przy siedmiu ratach – 7%

g) przy ośmiu ratach – 8 %

h) przy dziewięciu ratach – 9 %

i) przy dziesięciu ratach – 10 %

2) pierwsza wpłata nie może być niższa niż jedna rata roczna wynikająca z ceny sprzedaży.

§ 16.Pierwsza wpłata wynikająca z ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 15 winna być wpłacona przez nabywcę najpóźniej do dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§ 17**.** Raty roczne wraz z oprocentowaniem należności winny być uiszczane z góry do dnia 31 marca każdego roku.

§ 18. W razie zwłoki w uiszczaniu rat, o których mowa w niniejszej uchwale, pobiera się odsetki na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.

§ 19.Wierzytelność Gminy Miasto Piotrków Trybunalski z tytułu rozłożonej na raty, nie spłaconej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz ułamkowej części gruntu wraz z odsetkami podlega zabezpieczeniu hipotecznemu. Hipoteka zabezpiecza również przyznane koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

§ 20. Do spraw wszczętych a niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 21**.** Uchwała nie wymaga sprawozdania z jej wykonania.

§ 22.Traci moc uchwała:

1) Nr XLIX/825/06 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 29 marca 2006r. w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piotrków Trybunalski, bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali oraz stawek oprocentowania w razie rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zmieniona uchwałami Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr XVI/261/2007 z dnia 28 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 13, poz. 176 z dnia 16 stycznia 2008 r.), Nr XXIV/403/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 246, poz. 2220 z dnia 23 lipca 2008 r.), Nr VII/120/11 z dnia 30 marca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 140, poz. 1287 z dnia 16 maja 2011 r.), Nr XII/239/11 z dnia 28 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 348, poz. 3494 z dnia 29 listopada 2011 r.), Nr XXXI/615/13 Rady Miasta Piotrkowa Tryb. z dnia 27 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2426 z dnia 30 kwietnia 2013 r.), Nr XXXVII/455/17 z dnia 29 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2128 z dnia 19 kwietnia 2017 r.) i Nr XLII/542/17 z dnia 30 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3943 z dnia 20 września 2017 r.), której tekst jednolity został ogłoszony obwieszczeniem Nr 1/22 stanowiącym załącznik do uchwały Nr LIII/664/22 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4402 z dnia 03 sierpnia 2022 r.).

§ 23.Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji.

Uzasadnienie

Projekt uchwały reguluje zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych, w trybie bezprzetargowym, na rzecz ich najemców i określa wysokość stawek procentowych bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali oraz stawek oprocentowania przy rozłożeniu ceny sprzedaży lokalu na raty.

Stosownie do zapisów obowiązującej uchwały XLIX/825/06 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 marca 2006 r. (tekst jednolity: uchwała Nr LIII/664/22 z dnia 29.06.2022 r.) w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piotrków Trybunalski, bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali oraz stawek oprocentowania w razie rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, uprawnienia do ulg przysługują każdej osobie, która jest najemcą lokalu komunalnego powyżej 5 lat. Wysokość bonifikaty jest jednakowa dla wszystkich najemców i wynosi 70% przy jednorazowej wpłacie ceny sprzedaży. W przypadku osób, które uzyskały tytuł prawny do lokalu wchodząc w stosunek najmu po zmarłej osobie bliskiej, zastosowanie mają takie same bonifikaty, pomimo, że nie musiały one czekać wymaganych 5 lat. W świetle przepisów prawa osoby takie - jako następcy prawni - wstępują w sferę stosunków prawnych przysługujących ich poprzednikowi, co stawia je w pozycji uprzywilejowanej przed osobami oczekującymi na możliwość nabycia lokalu z bonifikatą przez okres 5 lat od daty podpisania umowy najmu.

Nowe proponowane wysokości stawek procentowych bonifikat zostały zróżnicowane i uzależnione od długości okresu trwania umowy najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Miasta i kształtują się następująco:

1) 80% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla najemców którzy posiadają umowę najmu na lokal i zamieszkują w tym lokalu powyższej 30 lat,

2) 70% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla najemców którzy posiadają umowę najmu na lokal i zamieszkują w tym lokalu od 20 do 30 lat,

3) 60% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla najemców którzy posiadają umowę najmu na lokal i zamieszkują w tym lokalu od 15 do 20 lat,

4) 50% bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla najemców którzy posiadają umowę najmu na lokal i zamieszkują w tym lokalu od 10 do 15 lat.

Warunkiem uzyskania bonifikaty jest dokonanie jednorazowej wpłaty całej kwoty ceny sprzedaży lokalu przed aktem notarialnym.

W przypadku osób, które uzyskały najem w drodze dziedziczenia proponuje się wprowadzić dodatkowy zapis, aby osobom takim okres najmu lokalu dla potrzeb udzielenia bonifikaty, w związku ze złożonym wnioskiem o wykup lokalu, liczył się od daty faktycznego uzyskania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

Ponadto w przypadku osób, które posiadają umowę najmu krócej niż 10 lat, sprzedaż lokalu będzie możliwa za 100% ceny ustalonej stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Proponowane zróżnicowanie wysokości stawek procentowych udzielanych bonifikat i uzależnienie ich od okresu trwania umowy najmu lokalu, znajduje uzasadnienie chociażby z punktu widzenia sprawiedliwości społecznej. Jest to propozycja wyjścia naprzeciw oczekiwaniom najemców z długoletnim okresem najmu lokalu, którzy decydują się na jego wykup po długim okresie zamieszkiwania i robią to głównie z myślą pozostawienia lokalu w rodzinie, a nie w celu uzyskania korzyści majątkowych. Wyłączenie z możliwości skorzystania z bonifikat przez osoby, których okres najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta jest krótszy niż 10 jest również sposobem na wyeliminowanie sytuacji szybkiego nabycia lokalu od Miasta na preferencyjnych warunkach, a następnie zbycia go w obrocie wtórnym, po cenie rynkowej, w celach komercyjnych.

Mając na względzie racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Piotrków Trybunalski, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak również kierując się aspektem społecznym i ekonomicznym, wprowadzenie proponowanych zmian jest zasadne.

W związku z powyższym przygotowany został projekt uchwały w sprawie zasad bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków jednorodzinnych, warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat oraz stawek oprocentowania przy rozłożeniu na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, który wprowadza proponowane powyżej zmiany. Projekt uchwały przekazuje się pod obrady Rady Miasta, po uprzednim jego zaopiniowaniu przez właściwe komisje problemowe.