RADA MIEJSKA
w Nysie
48-300 N Y S A
ul. Kolejowa 15

Uchwała Nr XXX/528/04
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 6 grudnia 2004r.

w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zm. Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, zm. Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 oraz art. 70 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46, poz. 543 z 2000r., zm. z 2001r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, zm. z 2002r. Nr 25 poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 i Nr 240, poz. 2058, zm. Dz. U. z 2003r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 217, poz. 2124, zm. z 2004r. Nr 6 poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 91, poz. 870, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy sprzedaje się w drodze bezprzetargowej, na zasadzie pierwszeństwa ich nabycia, najemcom lokali, z którymi zawarto umowy na czas nieoznaczony.
2. Warunkiem sprzedaży lokalu mieszkalnego jest uregulowanie dotychczasowych zobowiązań wynikających z najmu lokalu.
3. Sprzedaż lokali następuje wraz ze sprzedażą udziału w prawie własności gruntu lub ze sprzedażą udziału w prawie wieczystego użytkowania lub oddaniem ułamkowej części prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym usytuowany jest budynek.

§ 2

1. Sprzedaż lokalu mieszkalnego dokonywana jest na wniosek najemcy tego lokalu.
2. Bez wniosku najemcy, w przypadku nie skorzystania przez dotychczasowego najemcę z prawa pierwszeństwa nabycia, lokal mieszkalny może być sprzedany w drodze przetargu.

§ 3

1. Wartość lokali mieszkalnych określają rzeczoznawcy majątkowi, a ważność wyceny dezaktualizuje się po upływie jednego roku, licząc od daty wyceny.
2. Przez cenę lokalu rozumie się cenę określoną w art. 67 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 4

1. Burmistrz odmawia sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku niezgodności ich usytuowania bądź przeznaczenia z planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokalu w przypadku, gdy lokal jest niezbędny do realizacji zadań własnych Gminy Nysa lub ze względu na uzasadniony interes społeczny.

§ 5

1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, z zastosowaniem 92,5% - owej bonifikaty od ceny lokalu określonej zgodnie z § 3, nie niższej niż jej wartość, pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków:

a) jednorazowej wpłaty przez nabywcę należności za lokal przed zawarciem umowy notarialnej,
b) zrzeczenia się przez nabywcę uprawnień do żądania zwrotu kaucji wniesionej przy zawieraniu umowy najmu, niezależnie od daty jej wniesienia.

2. Bonifikata, o której mowa w ust. 1, po jej waloryzacji, podlega zwrotowi w przypadkach określonych w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem wypadków wymienionych w art. 68 ust. 2a tej ustawy. Zastrzeżenie obowiązku zwrotu bonifikaty zamieszcza się w umowie sprzedaży nieruchomości.
3. Bonifikata, o której mowa w ust. 1, nie narusza prawa do bonifikaty wynikającego z uchwały Nr V/25/98 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 16 grudnia 1998r. w sprawie obniżenia bonifikaty od cen nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, z tym że w przypadku zbiegu praw do bonifikat z różnych tytułów stosuje się zasadę wyrażoną w art. 68 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 6

Bonifikaty, o której mowa w § 5, nie stosuje się w następujących przypadkach:

1) nie zrzeczenia się przez nabywcę uprawnień do żądania zwrotu kaucji wniesionej przy zawieraniu umowy najmu, niezależnie od daty jej wniesienia.
2) posiadania przez nabywcę lokalu lub jego współmałżonka tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego znajdującego się na terenie Gminy Nysa,
3) sprzedaży lokalu z rozłożeniem ceny tego lokalu na raty.

§ 7

Na wniosek nabywcy cenę za lokal (bez uwzględnienia bonifikaty) rozkłada się na miesięczne raty, na okres nie dłuższy niż 10 lat, licząc od daty zawarcia umowy notarialnej - wg następujących zasad:

a) pierwsza rata płatna przed zawarciem umowy nie może być niższa niż 10% należnej ceny lokalu mieszkalnego,
b) rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu w stosunku rocznym jak następuje:
   - 3% przez okres trzech lat, licząc od daty zawarcia umowy
   - 5% przez okres trzech kolejnych lat
   - 7% przez okres czterech pozostałych lat
c) na wniosek nabywcy spłata rat może nastąpić w terminach wcześniejszych,
d) w przypadku nieterminowej zapłaty raty, pozostała do spłaty kwota wraz z oprocentowaniem staje się natychmiast wymagalna; postanowienie to zamieszcza się w umowie notarialnej.

e) wierzytelność Gminy Nysa podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 8

1. Nabywca lokalu mieszkalnego pokrywa w całości koszty związane z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do zbycia lokalu.
2. Rozpoczęcie czynności związanych z przygotowaniem lokalu do sprzedaży na wniosek uzależnia się od wniesienia zaliczki na pokrycie wydatków związanych z przygotowaniem dokumentacji, w wysokości ustalonej przez Burmistrza Nysy.
3. W przypadku nabycia lokalu kwota, o której mowa w ust. 2, zostanie w części, jaka pozostanie po pokryciu poniesionych wydatków, zaliczona na poczet ceny sprzedaży lokalu.
4. W przypadku rezygnacji z nabycia lokalu kwota, o której mowa w ust. 2 , zostanie zwrócona jedynie w takiej części, jaka pozostanie po pokryciu poniesionych przez Gminę Nysa wydatków.

§ 9

Nabywca lokalu mieszkalnego pokrywa w całości opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem prawa własności lokalu.

§ 10

Wyłącza się ze sprzedaży na zasadach określonych niniejszą uchwałą:
1) lokale socjalne (wg załącznika nr 2 do uchwały Nr XXVI/453/04 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 24 czerwca 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nysa),
2) lokale w budynkach niezbędnych do funkcjonowania miasta i gminy wymienione w ust. 1 załącznika do niniejszej uchwały,
3) lokale położone w budynkach przeznaczonych do modernizacji lub rozbiórki wymienione w ust. 2 załącznika do niniejszej uchwały,
4) lokale położone w budynkach mieszkalnych wybudowanych po 1 stycznia 1996r. wymienione w ust. 3 załącznika do niniejszej uchwały.

§ 11

1. W przypadku gdy lokale mieszkalne, w których ze środków Gminy Nysa została wymieniona stolarka okienna, sprzedawane będą przed upływem trzech lat, licząc od daty zakończenia wymiany, nabywca zobowiązany jest zwrócić 50% poniesionych z tego tytułu przez Gminę Nysa nakładów.
2. Wysokość nakładów poniesionych z tytułu wymiany stolarki okiennej określa każdorazowo Burmistrz Nysy w oparciu o dokumentację uwzględniającą zakres i wartość dokonanej wymiany.
3. Ustalone przez Burmistrza Nysy nakłady podlegają zwrotowi przez nabywcę lokalu przed zawarciem umowy notarialnej przenoszącej prawo własności lokalu mieszkalnego.

§ 12

Dotychczasowi nabywcy lokali mieszkalnych dotkniętych powodzią z lipca 1997r. a wyremontowanych ze środków Gminy Nysa zachowują nabyte od dnia 25 stycznia 2002r. uprawnienie dotyczące zwolnienia ich z obowiązku uiszczania oprocentowania w wysokości 2% w stosunku rocznym.

§ 13

W sprawach wszczętych, a niezakończonych zawarciem umowy notarialnej sprzedaży lokalu mieszkalnego zastosowanie mają przepisy niniejszej uchwały.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 16

Traci moc uchwała XIII/195/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz zmieniające ją uchwały: Nr XVI/259/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 17 listopada 2003r., Nr XXIV/417/04 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 25 maja 2004r., Nr XXVII/468/04 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 24 sierpnia 2004r.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, w prasie regionalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nysie ul. Kolejowa 15.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Zbigniew Szlempo

Załącznik do uchwały XXX/528/04
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 6 grudnia 2004r.

1. Wykaz lokali mieszkalnych położonych w budynkach niezbędnych dla funkcjonowania miasta i gminy :
   1) Bohaterów Warszawy 27
   2) Mieczysława I 2

2. Wykaz lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki:
   1) Brodzińskiego 17,19

3. Wykaz lokali mieszkalnych położonych w budynkach mieszkalnych wybudowanych po 1 stycznia 1996r.:
   1) lokale mieszkalne w budynkach położonych w Nysie przy ul. Zwycięstwa przekazane aportem do spółki Nyski Zarząd Nieruchomości sp. z o. o.
   2) lokale mieszkalne położone w domkach wybudowanych po powodzi z lipca 1997r. położonych w Nysie w rejonie ulic gen. Maczka, gen. Bora – Komorowskiego, gen. Andersa

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Zbigniew Szlempo