

**UCHWAŁA NR IV/24/2019**  
**RADY MIASTA GARWOLINA**  
**z dnia 29 stycznia 2019 r.**

**w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych  
stanowiących własność Miasta Garwolina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 67 ust. 1 i 3, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 2, art. 70 ust. 2 i 4, art. 72 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) Rada Miasta Garwolina uchwała co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała określa warunki sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Garwolina na rzecz dotychczasowych najemców, zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokalu oraz oprocentowanie rat w przypadku rozłożenia ceny lokalu na raty.
2. Sprzedaż lokali będzie następować wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z udziałem w prawie własności gruntu przypadającym na ten lokal.

**§ 2**

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne, które znajdują się w:

- 1) budynku Szkoły Podstawowej Nr 2 przy ul. Al. Legionów 21,
- 2) budynku przy ul. Żeromskiego 2,
- 3) budynku wielorodzinnym przy ul. Al. Żwirki i Wigury 8 lokal 11,
- 4) budynku Zespołu Szkół Nr 5 w Garwolinie przy ul. Korczaka 10,
- 5) budynku przy ul. Stacyjnej 39.

**§ 3**

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie własności gruntu przypadającym na ten lokal - zwaną dalej „ceną sprzedaży lokalu”- ustalona zostanie na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie Miasta Garwolina.



#### § 4

Od ceny, o której mowa w § 3 udziela się z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 następujących bonifikat:

- 1) 85 % wartości wyceny w przypadku zapłaty kwoty ceny jednorazowo
- 2) 50 % wartości wyceny w przypadku zadeklarowania przez najemcę zapłaty kwoty ceny w ciągu 10 lat.

#### § 5

1. Cena sprzedaży lokalu może zostać rozłożona na roczne raty na okres nie dłuższy niż 10 lat.
2. W przypadku zadeklarowania zapłaty kwoty ceny jednorazowo najemca wnosi ustaloną kwotę sprzedaży lokalu, najpóźniej do dnia podpisania notarialnej umowy sprzedaży.
3. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu na raty pierwsza wpłata nie może być niższa niż 20 % ceny lokalu po zastosowaniu bonifikaty i jest płatna najpóźniej do dnia podpisania notarialnej umowy sprzedaży a kolejne roczne raty płatne są w terminie do 31 marca każdego roku.
4. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży lokalu podlega oprocentowaniu w wysokości 1 % w stosunku rocznym liczonemu od kwoty pozostającej do zapłaty, a wierzytelność Miasta z tego tytułu w stosunku do nabywcy podlega zabezpieczeniu hipotecznemu, a nadto nabywca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego.

#### § 6

1. Warunkiem przystąpienia do procedury sprzedaży lokalu jest uregulowanie zaległości czynszowych.
2. Warunki sprzedaży lokalu najemcy ustala się w drodze rokowań, z których zostanie sporządzony protokół będący podstawą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
3. Protokół z rokowań oraz umowa sprzedaży lokalu określa w szczególności warunki zapłaty ceny sprzedaży lokalu stosownie do § 5, wysokość rat oraz szczegółowy harmonogram ich spłaty.

#### § 7

Do wniosków o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożonych do dnia 30 listopada 2018 roku do ceny sprzedaży lokalu zastosowanie ma bonifikata w wysokości 95 % w przypadku zapłaty kwoty ceny jednorazowo.

#### § 8

W zakresie nieuregulowanym niniejszą uchwałą stosuje się przepisy:

1. Kodeksu cywilnego z 23 kwietnia 1964 roku ( Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.)
2. Ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204.)
3. Ustawy z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali ( Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm.)

#### § 9



Tracą moc uchwały:

- Nr XIII/52/2007 Rady Miasta Garwolin z dnia 28 września 2007 roku w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta Garwolin.
- Nr XIII/77/2015 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 września 2015 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/52/2007 Rady Miasta Garwolin z dnia 28 września 2007 roku w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta Garwolin.
- Nr XXI/133/2016 Rady Miasta Garwolina z dnia 30 marca 2016 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/52/2007 Rady Miasta Garwolin z dnia 28 września 2007 roku w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta Garwolin.
- Nr LXII/341/2018 Rady Miasta Garwolina z dnia 27 czerwca 2018 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/52/2007 Rady Miasta Garwolin z dnia 28 września 2007 roku w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta Garwolin.

#### § 10

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Garwolina.

#### § 11

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
  
Jarosław Jaskuła

## Uzasadnienie

Przedłożony projekt uchwały w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Garwolina zasadniczo przyjmuje rozwiązania obowiązujące na gruncie dotychczasowej uchwały Rady Miasta Garwolina z dnia 28 września 2007 roku (Nr XIII/52/2007 wraz z jej zmianami dokonany uchwałą Nr XIII/77/2015, Nr XIII/77/2015, Nr XXI/133/2016 oraz Nr LXII/341/2018). Podtrzymano zatem możliwość sprzedaży lokalu z bonifikatami w dotychczasowej wysokości (§ 4) oraz możliwość rozłożenia ceny sprzedaży na raty (§ 5). Tak jak dotychczas wyłączone ze sprzedaży będą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkolnych, przedszkolnych, a także w budynku przy ul. Żeromskiego 2 i budynku wielorodzinnym przy Al. Żwirki i Wigury 8 lokal 11. Ponadto wyłączony zostanie ze sprzedaży budynek przy ul. Stacyjnej 39, który przeznaczony jest na lokale socjalne (§ 2).

Ze względu na znaczną ilość nowelizacji dotychczasowej uchwały regulującej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz konieczność dokonania kolejnych, istotnych zmian w zakresie przedmiotowej regulacji, zdecydowano się na opracowanie nowego tekstu.

Konieczność dokonania zmian w zakresie zasad, na jakich Miasto Garwolin może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych, powstała w związku z wejściem w życie w dniu 5 października 2018 roku ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U z 2018 r. poz. 1716).

Na podstawie art. 1 w/w ustawy, z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się z mocy samego prawa we własność tych gruntów.

Z powyższego wynika, że po dniu 1 stycznia 2019 roku nie jest dopuszczalna sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2 powołanej ustawy, tak jak to miało miejsce dotychczas.

Sprzedaż lokalu dokonywana po dniu 1 stycznia 2019 roku może być dokonana wraz z udziałem we własności gruntu jako prawem związanym z lokalem.

Stąd też projekt w § 1 ust. 2 stanowi, że sprzedaż lokalu będzie następować wraz ze współwłasnością części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udziałem w prawie własności gruntu przypadającego na ten lokal.

Stosowanie do powyższego – zgodnie z treścią § 3 uchwały – cena sprzedaży lokalu obejmować będzie zarówno wartość lokalu mieszkalnego jak i wartość udziału w prawie własności gruntu związanego z tym lokalem.

W konsekwencji bonifikaty określone w § 4 i § 7 udzielane będą zarówno od wartości lokalu jak i gruntu.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, że w § 7 utrzymano wysokość bonifikaty, jaka przysługiwała na podstawie uchwały Nr LXII/341/2018 najemcom, którzy złożyli wniosek o sprzedaż lokalu do dnia 30 listopada 2018 roku. Powyższe rozwiązania gwarantują ochronę tzw. „interesów w toku” oraz praw nabytych.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**



Jarosław Jaskuła