

Projekt

z dnia 9 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 2023 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Żagań o statusie miejskim.

Na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i ust. 1b, art. 70 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Wyrazić zgodę Burmistrzowi Miasta Żagań na udzielenie bonifikaty w cenie lokali mieszkalnych oraz udziałach w gruncie zbywanych na rzecz najemców w wysokościach wymienionych w Załączniku do niniejszej Uchwały.

2. Podstawę ustalenia kwoty bonifikaty stanowi cena lokali ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego pomniejszona o nakłady własne najemców poniesione na remont i modernizację lokali.

3. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest co najmniej 3-letni okres najmu lokali, brak zaległości w opłatach związanych z ich najmem.

§ 2. Wyrazić zgodę Burmistrzowi Miasta Żagań na ustalenie oprocentowania niespłaconej części cen lokali wymienionych w Załączniku do niniejszej Uchwały w wysokości nie niższej niż 3% w stosunku rocznym.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Adam Matwijów

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Żagań

z dnia.....2023 r.

Lp	Położenie nieruchomości – Nabywca -najemca	Cena lokalu (zł)	Nakłady własne (zł)	Cena gruntu (zł)	Udzielona bonifikata w cenie lokalu	Udzielona bonifikata w gruncie
1.	Ul. Żelazna 12 - Lokal mieszkalny Nr 2 na rzecz najemcy	226.888,00	22.697,00	37.281,00	75%	75%
2.	Ul. Dworcowa 12 Lokal mieszkalny Nr 4 na rzecz najemcy	321.256,00	43.611,00	4.801,00	75%	75%
3.	Ul. Jarzębinowa 14 Lokal mieszkalny Nr 1 na rzecz najemcy	153.043,00	brak	13.861,00	75%	75%
4.	Ul. Keplera 22/23 Lokal mieszkalny Nr 4 na rzecz najemcy	137.175,00	25.614,00	4.120,00	75%	75%
5.	Ul. Brzozowa 3 Lokal mieszkalny Nr 2 na rzecz najemcy	219.667,00	35.138,00	33.222,00	75%	75%
6.	Ul. Konopnickiej 39 Lokal mieszkalny Nr 1 na rzecz najemcy	169.407,00	15.922,00	21.664,00	75%	75%

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały „w sprawie: wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Żagań o statusie miejskim”.

W związku z brakiem generalnie określonych zasad przyznawania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców i przyjęciem przez Radę Miasta od kilku lat indywidualnych Uchwał z takimi bonifikatami, przedkładałam projekt Uchwały.

Zgodnie z treścią art.68 ust.1, ust. 1b i w związku z art.4 pkt. 9 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* do kompetencji burmistrza należy przyznanie bonifikaty w cenie nieruchomości, a radzie gminy służy prawo określenia warunków jej przyznania. Z uwagi na to, przedkładałam projekt Uchwały, określającej wysokość bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, wraz ze sprzedażą udziału w prawie własności gruntu.

Poniżej przedstawiam opis techniczny lokali, okres trwania najmu, zakres prac remontowych przeprowadzonych przez najemców w tych lokalach oraz cenę 1 m² /p.u. lokalu, wynikającą z operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego:

1. ul. Żelazna 12/2, lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu to 71,92 m². Do lokalu przynależy piwnica o p.u. 9 m², komórka o p.u. 23,85 m² oraz wc o p.u. 0,84 m². Lokal mieszkalny położony jest w budynku wybudowanym w okresie przedwojennym. Umowa najmu została zawarta w dniu 3 czerwca 1991 r. Najemca we własnym zakresie wymienił okna (7 szt.), drzwi wejściowe, wykonał w lokalu centralne ogrzewanie oraz łazienkę. Cena 1 m²/p.u. lokalu określona przez rzeczoznawcę (po odliczeniu nakładów własnych) wynosi 3.357,51 zł.

2. ul. Dworcowa 12/4, lokal składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki i dwóch przedpokoi. Powierzchnia użytkowa lokalu to 90,70 m². Do lokalu przynależy piwnica o p.u. 4,20 m². Lokal mieszkalny położony jest w budynku wybudowanym w okresie przedwojennym. Umowa najmu została zawarta 1 sierpnia 2006 r. Najemca we własnym zakresie wymienił okna (6 szt.), drzwi wejściowe, wykonał w lokalu centralne ogrzewanie (gaz) oraz wymienił instalację wod-kan. Cena 1 m²/p.u. lokalu określona przez rzeczoznawcę (po odliczeniu nakładów własnych) wynosi 3.114,07 zł.

3. ul. Jarzębinowa 14/1, lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu to 49,16 m². Do lokalu przynależy piwnica o p.u. 10,00 m². Lokal mieszkalny położony jest w budynku wybudowanym w okresie przedwojennym. Umowa najmu została zawarta 3 kwietnia 1989 r. Najemca nie wykazał nakładów własnych na nieruchomość. Cena 1 m²/p.u. lokalu określona przez rzeczoznawcę wynosi 3.395,12 zł.

4. ul. Jana Keplera 22-23/4, lokal składa się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu to 41,77 m². Brak pomieszczeń przynależnych. Lokal mieszkalny położony jest w budynku wybudowanym w okresie przedwojennym. Umowa najmu została zawarta 1 kwietnia 2019 r. Najemca, we własnym zakresie wykonał remont instalacji elektrycznej, remont posadzek, wykonał c.o (gazowe), wymienił okna (3 szt.) oraz wymienił drzwi wejściowe. Cena 1 m²/p.u. lokalu określona przez rzeczoznawcę (po odliczeniu nakładów własnych) wynosi 2.769,47 zł.

5. ul. Brzozowa 3/2, lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu to 60,32 m². Do lokalu przynależy piwnica o p.u. 18,00 m² oraz pomieszczenie gospodarcze o p.u. 12,60 m². Lokal mieszkalny położony jest w budynku wybudowanym w okresie przedwojennym. Umowa najmu została zawarta 6 maja 2008 r. Najemca, we własnym zakresie wymienił okna (5 szt.), wymienił drzwi wejściowe, wykonał c.o (gazowe) oraz wymienił instalację wod-kan. Cena 1 m²/p.u. lokalu określona przez rzeczoznawcę (po odliczeniu nakładów własnych) wynosi 3.609,93 zł.

6. ul. M. Konopnickiej 39/1, lokal składa się z trzech pokoi, kuchni i łazienki. Powierzchnia użytkowa lokalu to 61,37 m². Do lokalu przynależy piwnica o p.u. 25,60 m² oraz ganek o p.u. 4,80 m². Lokal mieszkalny położony jest w budynku wybudowanym w okresie przedwojennym. Umowa najmu została zawarta 17 kwietnia 2019 r. Najemca, we własnym zakresie wymienił okna (2 szt.) oraz wykonał c.o (gazowe). Cena 1 m²/p.u. lokalu określona przez rzeczoznawcę (po odliczeniu nakładów własnych) wynosi 2.853,99 zł.

Mając na względzie powyższe, wnoszę o wyrażenie zgody na udzielenie przy sprzedaży na rzecz najemców lokali wymienionych w pkt. 1, 2, 3, 4, 5 i 6 Załącznika do przedłożonego projektu Uchwały, 75% bonifikaty od ustalonej wartości lokali wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej,

W związku z faktem, iż inicjatywa w zakresie zarówno odstąpienia od ustawowo określonej stopy oprocentowania niespłaconej ceny, jak i proponowanej wysokości oprocentowania należy do organu wykonawczego gminy po uprzednim wyrażeniu zgody przez radę gminy stosowną indywidualną uchwałą wnioskując o udzielenie zgody na zastosowanie przy sprzedaży lokali mieszkalnych wymienionych w przedłożonym projekcie Uchwały oprocentowania innego niż stopa redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski nie niższego niż 3% od niespłaconej części ceny w stosunku rocznym.