

ZARZĄDZENIE NR 16/1637/2015

PREZYDENTA MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**w sprawie określenia trybu postępowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych
i zasad postępowania przy obowiązku zwrotu bonifikat przyznanych przez Gminę
Ostrowiec Świętokrzyski przy wykupie tych lokali**

Na podstawie art.4 pkt.9, art. 68 ust. 2 i ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015r. poz.782 i poz.985) oraz art. 30 ust.1 i ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318, z 2014r. poz.379 i poz.1072 oraz z 2015r. poz.1045), w wykonaniu uchwały Nr XV/99/2015 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 29 czerwca 2015r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych przyległych do nieruchomości wspólnej wspólnot mieszkaniowych, warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat przy zbywaniu tych lokali i nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2015r. poz.2110) z a r z ą d z a s i ę, co następuje:

§ 1. Zarządzenie ustala:

- 1) tryb postępowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na rzecz tych najemców, którym przysługuje ustawowe pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu, określone w art. 34 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- 2) zasady postępowania dotyczące obowiązku zwrotu bonifikat przyznanych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski przy wykupie lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt 1.

§ 2. Ilekroć w dalszej części zarządzenia jest mowa o:

- 1) lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn.), o którym mowa w § 1 pkt 1, odpowiednio przeznaczony do sprzedaży lub wykupiony już przez jego najemcę od Gminy Ostrowiec Świętokrzyski,
- 2) najemcy – rozumie się przez to osobę pozostającą w stosunku najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
- 3) nabywcy lokalu – rozumie się przez to nabywcę lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pkt 1, korzystającego przy jego zakupie z bonifikaty udzielonej przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski,
- 4) osobie bliskiej nabywcy lokalu – rozumie się przez to osobę, o której mowa w art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- 5) uchwale - rozumie się przez to Uchwałę Nr XV/99/2015 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 29 czerwca 2015r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych przyległych do nieruchomości wspólnej wspólnot mieszkaniowych, warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat przy zbywaniu tych lokali i nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2015r. poz.2110),
- 6) kosztach nabycia lokalu - rozumie się przez to taksy notarialne, opłaty sądowe oraz podatki,
- 7) Gminie - rozumie się przez to Gminę Ostrowiec Świętokrzyski.

§ 3. Ustala się następujący tryb postępowania przy załatwianiu wniosków w sprawie sprzedaży lokali :

- 1) podjęcie czynności zmierzających do sprzedaży lokalu następuje na wniosek najemcy lub z inicjatywy Gminy i obejmuje między innymi : zlecenie rzeczoznawcy majątkowemu wyceny lokalu, przygotowanie wykazu o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży, zawiadomienie najemcy o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu lokalu oraz warunkach jego sprzedaży,
- 2) warunki sprzedaży lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ustala się w protokole z rokowań, który stanowi podstawę do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży lokalu,
- 3) cenę lokalu ustala się z uwzględnieniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w wysokości równej jego wartości,
- 4) cenę sprzedaży lokalu - stanowi cena o której mowa w pkt.3, pomniejszona o przysługującą bonifikatę przy sprzedaży lokalu, na warunkach wskazanych w uchwale, z uwzględnieniem ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.),
- 5) w przypadku sprzedaży lokalu wraz z użytkowaniem wieczystym ułamkowej części gruntu, stawka procentowa pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste stanowić będzie 25% ceny udziału w prawie własności gruntu. Pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste podlega zapłacie jednorazowo,
- 6) przy sprzedaży lokalu na raty:
 - a) przed zawarciem aktu notarialnego, nabywca lokalu wpłaca pierwszą ratę w wysokości nie niższej niż 20% ceny sprzedaży lokalu. Pozostała część ceny sprzedaży lokalu może podlegać rozłożeniu na raty miesięczne, ze splatą do 5 lat,
 - b) nabywca lokalu co do zapłaty całej reszty ceny sprzedaży lokalu wraz z oprocentowaniem podda się rygorowi egzekucji na podstawie aktu notarialnego - w trybie art.777 § 1 pkt.5 Kodeksu postępowania cywilnego. Ustala się termin w którym Gmina będzie mogła wystąpić przeciwko nabywcy lokalu o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu - na okres ośmiu lat od dnia nabycia lokalu od Gminy,

- e) wierzytelność Gminy z tytułu zapłaty całej reszty ceny sprzedaży lokalu wraz z oprocentowaniem, podlega na koszt nabywcy lokalu zabezpieczeniu hipoteką - w wysokości stanowiącej 140% pozostałej do spłaty reszty ceny sprzedaży lokalu, z zaokrągleniem do pełnych złotych. Powyższa hipoteka będzie ustanowiona na pierwszym miejscu.

7) koszty nabycia lokalu ponosi nabywca lokalu.

§ 4. Ustala się następujące zasady postępowania dotyczące obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu :

- 1) w przypadku zbycia lokalu przez nabywcę lub osobę bliską nabywcy lokalu lub wykorzystania go na inne cele przed upływem 5 lat od dnia nabycia go od Gminy, są oni zobowiązani przedłożyć Gminie akt notarialny umowy zbycia lokalu w terminie 7 dni od dnia jego zawarcia. Niedopełnienie powyższego obowiązku nie pozbawia Gminy roszczenia o zwrot udzielonej bonifikaty, zgodnie z zasadami określonymi w pkt.2.
- 2) w przypadku zaistnienia przesłanek z ustawy o gospodarce nieruchomościami do zwrotu na rzecz Gminy kwoty udzielonej bonifikaty, jej waloryzacja obejmować będzie okres : od daty aktu notarialnego umowy nabycia lokalu od Gminy do daty, w której roszczenie Gminy o zwrot tej bonifikaty stało się wymagalne, tj. najpóźniej do upływu terminu 14 dni od dnia, w którym Gmina poweźmie wiadomość o zbyciu lokalu nabytego od Gminy i nieprzeznaczeniu środków finansowych uzyskanych z jego zbycia w okresie i na cele, o których mowa w art. 68 ust. 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 3) w przypadku dokonania przez nabywcę lokalu jego sprzedaży na rzecz osoby innej niż osoba bliska nabywcy przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia od Gminy i przeznaczenia środków finansowych uzyskanych z jego sprzedaży w okresie i na cele, o których mowa w art. 68 ust. 2a pkt.5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nabywca lokalu w terminie 30 dni po upływie 12 miesięcy od daty jego sprzedaży przedłoży w Urzędzie Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego dokumenty potwierdzające przeznaczenie środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu na cele, o których wyżej mowa, wraz ze złożonym stosownym oświadczeniem w tym przedmiocie.
W przypadku nie przedłożenia dokumentów, o których mowa, Gmina przyjmuje domniemanie zaistnienia przesłanek obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty, określonych w/w przepisie i w związku z tym Gmina wystąpi z żądaniem zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty wraz z waloryzacją, z odpowiednim zastosowaniem pkt 4.
Na etapie powyższego żądania zwrotu bonifikaty, zbywca lokalu ma możliwość udokumentowania przeznaczenia środków finansowych, celem zaistnienia przesłanki do zwolnienia z tego obowiązku .
- 4) w przypadku, gdy nabywca lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia od Gminy dokona jego sprzedaży na rzecz innej osoby niż osoba bliska i nie zamierza przeznaczyć środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży lokalu w okresie i na cele, o których mowa w pkt.3, powinien złożyć w tym przedmiocie stosowne oświadczenie odpowiednio w akcie notarialnym sprzedaży lub w siedzibie Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty tego aktu notarialnego. Nie złożenie powyższego oświadczenia skutkować będzie po upływie okresu 12 miesięcy od daty zbycia lokalu nabytego od Gminy, niezwłocznym wezwaniem zbywcy lokalu o udzielenie informacji co do przeznaczenia środków finansowych uzyskanych z jego sprzedaży. W przypadku nieudzielenia takiej informacji, Gmina samodzielnie ustali powyższą okoliczność. W takich przypadkach żądanie zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty nastąpi z naliczeniem waloryzacji obejmującej dodatkowo w/w okres 12 miesięczny, z uwzględnieniem pkt.2

- 5) zwrot przez nabywcę lokalu lub osobę bliską nabywcy lokalu kwoty bonifikaty wraz z waloryzacją powinien być dokonany w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Gminy w tym przedmiocie, pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych.
- 6) ewentualny zwrot kwoty udzielonej bonifikaty wraz z waloryzacją i ewentualnymi odsetkami ustawowymi zabezpiecza się na lokalu poprzez ustanowienie hipoteki na rzecz Gminy - w wysokości stanowiącej 140% kwoty tej bonifikaty, z zaokrągleniem do pełnych złotych. Powyższa hipoteka będzie ustanowiona na drugim miejscu, po hipotece zabezpieczającej cenę sprzedaży lokalu, o której mowa w § 3 pkt. 6 lit. c,
- 7) nabywca lokalu w akcie notarialnym nabycia lokalu od Gminy podda się dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zwrotu (zapłaty) kwoty udzielonej bonifikaty wraz z waloryzacją,
- 8) w związku z przysługującym Gminie, na warunkach, o których mowa w pkt.7 prawem prowadzenia przeciwko nabywcy lokalu egzekucji na podstawie aktu notarialnego nabycia lokalu, termin w którym Gmina będzie mogła wystąpić przeciwko nabywcy lokalu o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu ustala się - na okres ośmiu lat od dnia nabycia lokalu od Gminy.

§ 5. Wykreślenie hipotek zabezpieczających, o których mowa w § 3 pkt. 6 lit. c i § 4 pkt. 6 będzie się odbywać na wniosek i koszt właściciela lokalu, jeżeli wierzytelności Gminy zabezpieczone tymi hipotekami zostaną zaspokojone.

§ 6. Traci moc Zarządzenie Nr III/482/2013 Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 13 sierpnia 2013r. w sprawie określenia trybu postępowania przy rozpatrywaniu wniosków w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych i zasad postępowania dotyczących obowiązku zwrotu bonifikat przyznanych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski przy wykupie tych lokali.

§ 7. Zarządzenie podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

§ 8. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Mienia Komunalnego.

§ 9. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

*Prezydent Miasta
Ostrowca Świętokrzyskiego*

Jarosław Górczyński