

**UCHWAŁA NR PR.0007.84.2014
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 24 kwietnia 2014 r.

**w sprawie przyznania oraz określenia zasad udzielenia pierwszeństwa najemcom lub dzierżawcom
w nabywaniu lokali użytkowych i garaży murowanych wraz z udziałem we własności lub w prawie
użytkowania wieczystego gruntu, stanowiących własność Gminy Miasta Ruda Śląska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.) w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust.2 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późn. zm.)

**na wniosek Prezydenta Miasta
Rada Miasta Ruda Śląska
uchwala:**

§ 1. 1. Przyjąć zasady przyznawania oraz udzielenia pierwszeństwa najemcom lub dzierżawcom w nabywaniu lokali użytkowych i garaży murowanych wraz z udziałem we własności lub w prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiących własność Gminy Miasta Ruda Śląska

2. Prezydent Miasta ma prawo sprzedaży lokali użytkowych i garaży murowanych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców kierując się zasadami niniejszej uchwały.

3. Najemcy lub dzierżawcy lokalu użytkowego lub garażu murowanego ubiegającego się o jego wykup nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu.

§ 2. Prezydent Miasta może udzielić pierwszeństwa w nabyciu samodzielnych lokali użytkowych oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym, w którym znajduje się jeden lokal użytkowy zajmowany w całości przez najemcę, dzierżawcę lub współnajemców, współdzierżawców, w trybie bezprzetargowym osobom fizycznym, osobom prawnym, jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej spełniającym następujące warunki łącznie:

- a) posiadającym tytuł prawny w postaci umowy najmu lub dzierżawy na czas nieoznaczony,
- b) nie posiadającym zaległości z tytułu zobowiązań wynikających z umowy najmu lub dzierżawy lokalu będącego przedmiotem sprzedaży,
- c) nie posiadającym innych zaległości wobec Skarbu Państwa oraz Gminy Miasta Ruda Śląska dotyczących lokalu będącego przedmiotem sprzedaży,
- d) prowadzącym działalność gospodarczą w nabywanym lokalu użytkowym i nie będącym w likwidacji lub upadłości, chyba że nie prowadzenie działalności gospodarczej nie wynika z winy najemcy.

§ 3. Prezydent Miasta może udzielić pierwszeństwa w nabyciu samodzielnych garaży murowanych położonych w zwartych kompleksach albo z którymi związany jest udział w częściach nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej osobom fizycznym, osobom prawnym, jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej spełniającym łącznie następujące warunki:

- a) mającym tytuł prawny do garażu murowanego w postaci umowy najmu lub dzierżawy na czas nieoznaczony,
- b) nie posiadającym zaległości z tytułu zobowiązań wynikających z umowy najmu lub dzierżawy garażu murowanego będącego przedmiotem sprzedaży,
- c) nie posiadającym innych zaległości wobec Gminy Miasta Ruda Śląska dotyczącego garażu murowanego będącego przedmiotem sprzedaży,
- d) użytkującym garaż zgodnie z przeznaczeniem.

§ 4. 1. Po spełnieniu warunków określonych w §2 i §3 Prezydent Miasta może podjąć zarządzenie o wyznaczeniu do sprzedaży w trybie bezprzetargowym stanowiących własność Gminy Miasta Ruda Śląska lokali użytkowych oraz garaży murowanych przy spełnieniu warunków:

- a) uregulowany stan terenowo-prawny,
- b) sporządzona inwentaryzacja budowlana,
- c) złożenia wniosku przez najemcę lub dzierżawcę.

2. Zasady określone w ust. 1 nie dotyczą:

- a) nieruchomości znajdujących się w budynkach wybudowanych przez Gminę Miasto Ruda Śląska po 31.12.2000 r.,
- b) nieruchomości znajdujących się w budynkach nabytych przez Gminę Miasto Ruda Śląska po 31.12.2000 r.,
- c) nieruchomości, które Prezydent Miasta wytypował jako te, w których zwalniane lokale mieszkalne wynajmowane są jako lokale socjalne.

3. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może wyznaczyć do sprzedaży na zasadach określonych w niniejszej uchwale nieruchomości o których mowa w ust.2 b).

4. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może wstrzymać sprzedaż lokali użytkowych lub garaży murowanych. Czynnikiem decydującym o wstrzymaniu sprzedaży może być w szczególności stan techniczny nieruchomości, konieczność przeprowadzenia regulacji prawnej związanej ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej oraz planowana lub prowadzona adaptacja bądź modernizacja nieruchomości.

§ 5. 1. Cenę lokali użytkowych i garaży murowanych ustala się na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Przy określeniu ceny nieruchomości uwzględnia się koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

2. Koszty nabycia lokali użytkowych lub garaży murowanych, również w przypadku późniejszej rezygnacji z nabycia lokalu na własność, ponoszą najemcy lub dzierżawcy nieruchomości.

3. Koszty powołane w ust. 1 i 2 pokrywane przez najemcę lub dzierżawcę nieruchomości zostaną określone w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

§ 6. 1. Sprzedaż lokali użytkowych lub garaży murowanych następuje po cenie nie niższej niż ich wartość z zastrzeżeniem ust. 2).

2. Sprzedaż garażu murowanego na rzecz osoby, która wybudowała go ze środków własnych na podstawie pozwolenia na budowę oraz jej następcy prawnego, następuje z uwzględnieniem nakładów poniesionych na jego budowę, w ten sposób, że wartość nakładów poniesionych na budowę garażu zostaje zaliczona na poczet ceny nabycia ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Szczegółowe zasady sprzedaży, o której mowa w ust. 2 zostaną określone w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

§ 7. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynoszą 5% ceny nieruchomości gruntowej.

§ 8. Prezydent Miasta może najemcom lub dzierżawcom nabywającym lokale użytkowe lub garaże murowane na własność rozłożyć cenę sprzedaży na 2 raty, z tym, że:

- a) pierwsza rata w wysokości nie niższej niż 25% wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego płatna jest najpóźniej do dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego,
- b) druga rata płatna jest w terminie do 6 miesięcy od daty zawarcia aktu notarialnego,
- c) rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej wysokości odsetek ustawowych,
- d) w przypadku nie zapłacenia raty wraz z oprocentowaniem w terminie stosuje się odsetki ustawowe.

§ 9. W celu zabezpieczenia przyszłych ewentualnych roszczeń wynikających z §8 Kupujący ustanawia na nabytej nieruchomości wraz ze związanymi z nią prawami na rzecz Gminy Miasta Ruda Śląska hipotekę umowną na zabezpieczenie niespłaconej części ceny sprzedaży, spłaty wierzytelności z tytułu odsetek od niespłaconej części ceny sprzedaży jak również spłaty kosztów dodatkowych dochodzenia tej należności.

§ 10. Rozłożenie na raty ceny sprzedaży w stosunku do przedsiębiorców, którzy prowadzą działalność gospodarczą grożącą zakłóceniem lub zakłócającą konkurencję oraz wpływającą na wymianę handlową między państwami członkowskimi Unii Europejskiej następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej.

§ 11. Sprzedaż lokali użytkowych oraz garaży murowanych następuje z uwzględnieniem ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

§ 12. Uchylić Uchwałę nr 670/XXXVI/2005 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 10.02.2005 r. w sprawie przyznania oraz określenia zasad udzielenia pierwszeństwa najemcom lub dzierżawcom w nabywaniu lokali użytkowych i garaży murowanych wraz z udziałem we własności lub w prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiących własność Gminy Miasta Ruda Śląska z późniejszymi zmianami.

§ 13. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta



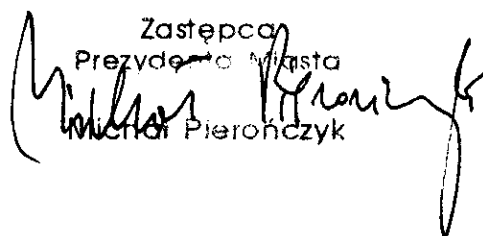
Władysław Dryja

UZASADNIENIE

W związku ze zmianą od dnia 01.10.2012 r. sposobu zarządzania zasobem komunalnym Gminy Miasta Ruda Śląska poprzez wygaszenie ustanowionego na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. nieodpłatnego użytkowania nieruchomości stanowiących zasób miasta oraz wejściem w życie dnia 30.04.2012 r. nowelizacji ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wskazanym stało się dostosowanie treści uchwały do obowiązujących przepisów prawa.

Ponadto zmiana uchwały ma na celu doprecyzowanie zasad rozłożenia na raty sprzedaży lokali użytkowych w drodze bezprzetargowej poprzez określenie wysokości pierwszej raty oraz terminu wpłaty raty drugiej. Ujednolicone zostały również zasady oprocentowania i zabezpieczenia niespłaconej części ceny sprzedaży przez zastosowanie odsetek ustawowych oraz ustanowienie przez kupującego na nabytej nieruchomości hipoteki.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Zastępca
Prezydenta Miasta

Michał Pierończyk