**Zarządzenie Nr 116 /2015**

**BURMISTRZA GMINY KOZIENICE**

**z dnia 2 października 2015r.**

**W sprawie określenia szczegółowych zasad i warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych oraz trybu postępowania obowiązującego przy preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.**

Na podstawie art. 30 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U z 2013r. poz. 594 z póź. zm.) w oparciu o art. 2, art. 6, art. 8 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali ( Dz. U z 2000r. nr 80, poz. 903 z póź. zm.) oraz art. 27, art. 29 ust.1, art.34 ust. 6,art. 37 ust.2 pkt.1, art. 68, art. 70 ust.2, 4, art. 71 ust.1, 3 ,4, art. 77 ust.1 , 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2014r. poz. 518 z póź. zm.)w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Kozienicach Nr XIV/92/2011 z dnia 1 września 2011r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kozienice oraz określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości jej stawek procentowych od ceny sprzedaży lokali, oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Kozienicach Nr X/79/2015 z dnia 30 września 2015r.w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/92/2011.

zarządza się co następuje:

§ 1

Zarządzenie określa procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Kozienice na rzecz najemców.

1. Wniosek o wykup lokalu mieszkalnego składa się w Urzędzie Miejskim w Kozienicach wraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na nabycie lokalu wg ceny ustalonej w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami, oraz oświadczeniem o niezaleganiu w opłatach czynszu i kserokopią umowy najmu lokalu.
2. Wydział Gospodarki Przestrzennej Rolnictwa i Środowiska zleca rzeczoznawcy majątkowemu, wyłonionemu w trybie ustawy prawo zamówień publicznych, dokonanie wyceny.
3. W oparciu o art. 35 ust.1, 2, 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządza się wykazy poszczególnych nieruchomości – lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu bądź sprzedażą ułamkowej części gruntu i dokonuje jego wywieszenia na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, a ponadto informacje o jego wywieszeniu zamieszcza się na stronach internetowych urzędu [www.kozienice.pl](http://www.kozienice.pl) , bip.kozienice.pl ,prasie lokalnej, telewizji satelitarnej.
4. Nabywcę powiadamia się pisemnie o wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, oraz o terminie spisania protokółu rokowań.
5. Po upływie sześciu tygodni od dnia wywieszenia wykazu sporządzany jest protokół rokowań z nabywcą nieruchomości. Protokół ten stanowi podstawę zawarcia umowy notarialnej w terminie uzgodnionym z Notariuszem i nabywcą.
6. Po sporządzeniu protokółu, wnioskodawca zobowiązany jest do dokonania zapłaty ceny za lokal mieszkalny, ustalonej w protokóle z rokowań, najpóźniej 2 dni przed zawarciem umowy notarialnej.

§ 2

1. Cenę lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona w operacie sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem bonifikaty stosowanej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego wynikającej z § 3 uchwały Nr XIV/92/2011 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 1 września 2011r. Ustalona cena sprzedaży winna znajdować się na koncie sprzedającego, najpóźniej na 2 dni przed zawarciem umowy notarialnej.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej następuje na pisemny wniosek nabywcy złożony do Zarządzania Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice po zawarciu umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu.

§ 3

1. Przy wykupie lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym , pierwsza rata nie może być mniejsza niż 30 % wartości lokalu i powinna znajdować się na koncie sprzedającego, najpóźniej na 2 dni przed zawarciem umowy notarialnej.
2. Pozostałą część należnej kwoty najemca winien spłacić w 12 ratach kwartalnych określonych w umowie w okresie nie dłuższym niż 3 lata .
3. Dopuszcza się wcześniejszy termin spłaty całej należnej ceny , z ustaleniem odsetek na dzień jej spłaty.
4. W razie rozłożenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, podlega ona oprocentowaniu w wysokości stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP.
5. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wierzytelność Gminy Kozienice podlega zabezpieczeniu hipoteką w wysokości 130 % niespłaconej ceny sprzedaży.
6. Hipotekę o której mowa w pkt. 4 ustanawia się na pierwszym miejscu.
7. Wykreślenie hipoteki następuje po spłacie pozostałej ceny sprzedaży wraz z należnymi odsetkami, za zgodą Gminy Kozienice, na wniosek właściciela lokalu.
8. Przy sprzedaży lokalu z użytkowaniem wieczystym ułamkowej części gruntu, pierwszą opłatę, za użytkowanie wieczyste należy wnieść na konto sprzedającego na 2 dni przed planowanym aktem notarialnym. Opłatę roczną wnosi się w terminie do 31 marca każdego roku , bez dodatkowego powiadamiania. Opłata ta może być aktualizowana zgodnie z art. 77 ustaw o gospodarce nieruchomościami.
9. Koszty umowy notarialnej obciążają nabywcę.

§ 4

1. W przypadku , jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkaniowe - Gmina Kozienice będzie domagać się zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji na podstawie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Zwrot zwaloryzowanej kwoty bonifikaty zabezpiecza się poprzez ustanowienie hipoteki na rzecz Gminy Kozienice w wysokości stanowiącej 130 % wartości tej bonifikaty.
3. Wyraża się zgodę na wykreślenie hipoteki zabezpieczającej zwrot zwaloryzowanej kwoty bonifikaty na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego, jeżeli:

a / upłynął termin wskazany w art. 68 ust.2 ustawy,

b / wystąpiły okoliczności wskazane w art. 68 ust. 2a pkt. 4 albo 5 ustawy,

c / lokal ten miałby stanowić przedmiot zamiany albo sprzedaży, o ile właściciel lokalu przedstawi umowy zobowiązujące zawarte w formie aktu notarialnego, z których będzie wynikać, że umowy przyrzeczone spełnią przesłanki wskazane w art. 68 ust.2a pkt.4 albo 5 ustawy,

d / wniosek został złożony przez osobę, która stała się właścicielem lokalu w drodze spadkobrania, o ile obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty nie powstał do dnia otwarcia spadku,

e / Burmistrz Gminy Kozienice odstąpi od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 2c ustawy.

§ 5

1. Ustala się iż o wykup lokalu mieszkalnego nie mogą ubiegać się;

a/ osoby zalegające z płatnościami czynszowymi i innymi opłatami za lokal,

b/osoby, które zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami zajmują lokale komunalne wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu Gminy Kozienice, jako lokale socjalne lub posiadające statut lokali socjalnych,

§ 6

Wnioski o wykup lokali mieszkalnych rozpatrywane są w trybie cywilno-prawnym, na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 7

Wzór wniosku o wykup lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1, wzór protokółu ustalającego warunki sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej, stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 8

Za wykonanie Zarządzenia odpowiedzialny jest Dyrektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej, Rolnictwa i Środowiska.

§ 9

Tracą moc Zarządzenia Nr 153/2007 z dnia 26.11.2007r. oraz Nr 416/2010 z dnia 01.02.2010r. w sprawie określenia zasad postępowania administracyjnego przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

§ 10

Zarządzenie nie ma zastosowania do spraw w których do dnia 2 października 2015r. podpisano protokóły rokowań dotyczące warunków sprzedaży.

§ 11

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kozienice.

§ 12

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

 **BURMISTRZ**

 **GMINY KOZIENICE**

 **dr inż. Tomasz Śmietanka**