

ZARZĄDZENIE NR 766/2013  
BURMISTRZA NIDZICY

z dnia 15 lutego 2013 r.

**w sprawie ustalenia procedury sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XXVI/397/2012 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica, zbywanych na rzecz najemców, zarządzam, co następuje:

§ 1. Ustala się w załączniku Nr 1 do niniejszego zarządzenia procedurę sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Nidzicy

  
Dariusz Szypulski

Sporządził:

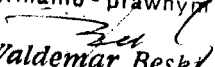
INSPEKTOR

  
Honorata Burdyńska

Opracował:

KIEROWNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Mieniem Komunalnym i  
Rolnictwa

  
Joanna Krysztalewicz-Hablutzei

Sprawdzono pod względem  
formalno - prawnym  
  
Waldemar Bęski  
Radca Prawny

  
Z-ca BURMISTRZA  
Beata Nasiadka

## Procedura sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica

- I. Warunki i zasady sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych reguluje:
  1. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.),
  2. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.),
  3. ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.),
  4. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 ze zm.),
  5. uchwała Nr XXVI/397/2012 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica, zbywanych na rzecz najemców.
- II. Sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych odbywa się za zgodą Rady Miejskiej:
  1. w drodze przetargu, wolne lokale/budynki. Sposób i tryb przeprowadzania przetargów określa cytowane wyżej rozporządzenie Rady Ministrów. Przetargi oraz rokowania dotyczące sprzedaży lokali przeprowadzane są przez komisję przetargową powołaną przez Burmistrza Nidzicy w drodze zarządzenia,
  2. w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych lub domu jednorodzinnego przysługuje najemcom, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony, a ich lokale zostały przeznaczone do sprzedaży oraz nie posiadają zobowiązań w stosunku do Gminy z tytułu najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego.  
W przypadku braku zgody Rady Miejskiej na sprzedaż lokali mieszkalnych w danym budynku, najemcy, co do zasady nie przysługuje roszczenie o sprzedaż zajmowanego lokalu mieszkalnego.
- III. Czynności związane z prowadzeniem sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica należą do zadań Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa (GMKR):
  1. Wszczęcie postępowania w sprawie przygotowania do sprzedaży lokali/budynków mieszkalnych następuje z urzędu lub na wniosek jego najemcy. Wzór wniosku no, nabycie lokalu/budynku stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej procedury.
  2. Z chwilą otrzymania wniosku Wydział GMKR przygotowuje dokumenty niezbędne do sprzedaży lokalu lub budynku tj. zleca rzeczoznawcy majątkowemu wycenę lokalu (budynku) i gruntu. Następnie Burmistrz Nidzicy podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości lokalowej/budynkowej przeznaczonej do sprzedaży na okres 21 dni. Po upływie terminu składania wniosków przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia (6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu) przygotowuje protokół z rokowań, który jest podstawą zawarcia umowy notarialnej.
  3. Termin załatwienia wniosków o nabycie lokali w budynkach przygotowanych do sprzedaży pod względem prawnym wynosi minimum 3 miesiące, licząc od daty wpłaty zaliczki na poczet przygotowania lokalu do sprzedaży.
  4. Przygotowanie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których nie jest prowadzona sprzedaż, może nastąpić po:
    - 1) wstępnej pozytywnej opinii Burmistrza Nidzicy,
    - 2) przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do sprzedaży,
    - 3) podjęciu przez Radę Miejską uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali w danym budynku.
  5. Sprzedaż lokali mieszkalnych ma charakter cywilnoprawny. Obowiązujące przepisy nie przewidują wiążących terminów na załatwienie wniosków,
  6. Nabywca pokrywa koszty przygotowania lokalu do sprzedaży tj. wycena lokalu, wypis z ewidencji gruntów, odpis z księgi wieczystej oraz opłaty sądowe i notarialne (związane z zawarciem aktu notarialnego).
  7. W przypadku odstąpienia przez nabywcę od wykupu lokalu/budynku mieszkalnego wnioskodawca pokrywa koszty poniesione przez Gminę, związane z przygotowaniem lokalu do zbycia.
  8. Przy wykupie lokalu/budynku wpłacona zaliczka tj. koszt wyceny zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia nieruchomości, natomiast pozostała kwota poniesionych kosztów na przygotowanie lokalu/budynku do sprzedaży tj. wypis z ewidencji gruntów, odpis z księgi wieczystej, podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej.
- IV. Wszystkie informacje, obwieszczenia, ogłoszenia, które podawane są do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu rejestrowane są w Wydziale Organizacyjnym i Spraw Obywatelskich.
- V. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej tj. grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- VI. Cenę nieruchomości lokalowej/budynkowej ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art.67 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami):
  1. przy sprzedaży lokali/budynków w drodze przetargu, cena podlega zapłacie w całości nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej.
  2. przy bezprzetargowej sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych obowiązują dwie formy zbycia:
    - za jednorazową spłatą. Cena nieruchomości lokalowej/budynkowej podlega zapłacie w całości nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej.
    - w systemie ratalnym, w którym spłata ceny nieruchomości lokalowej/budynkowej może być rozłożona do 5 lat, przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 5 % w stosunku rocznym:
      - 1) pierwsza rata nie może być niższa niż 20 % ceny nieruchomości,
      - 2) raty wraz z oprocentowaniem płatne z góry do dnia 31 marca każdego roku
      - 3) rozłożona na raty niespłacona część ceny wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu, przez ustanowienie hipoteki.
      - 4) stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 15 % ceny nieruchomości gruntowej.

3. Zgodnie z Uchwałą nr XXVI/397/2012 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica, zbywanych na rzecz najemców stosuje się następujące bonifikaty od ceny zakupu lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej:

1) w mieście:

- a) 93% w przypadku jednorazowej zapłaty
- b) 83% w przypadku rozłożenia ceny na raty
- c) w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych nabytych od Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa” w Nidzicy, przy jednorazowej zapłacie stosuje się bonifikatę w wysokości:
  - 20 % jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 10 lat
  - 30 % jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 20 lat
  - Do okresu najmu zalicza się łączny okres zajmowania lokali gminnych

2) na wsi:

- a) 95% w przypadku jednorazowej zapłaty
- b) 85% w przypadku rozłożenia ceny na raty
- c) w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku nr 36A i 36B położonych w Muszakach, gmina Janowo stosuje się bonifikatę w wysokości 99% w przypadku jednorazowej zapłaty oraz zasady określone w ust. 3 pkt 2.

3) Bonifikaty ustalone w pkt 3 ppkt 1 lit. a i b oraz ppkt 2 lit. a i b zmniejsza się:

- a) o 13% w przypadku posiadania pierwszej umowy najmu lub braku uprawnienia do zajmowania lokalu mieszkalnego poniżej 5 lat. Do okresu najmu zalicza się łączny okres zajmowania lokali gminnych
- b) procentowo o wartość wykonanych inwestycji i nakładów w okresie ostatnich pełnych 5 lat, liczonych od daty sporządzenia wyceny nieruchomości, na remont lokali mieszkalnych oraz elementów wspólnych budynku i jego urządzeń. Wysokość bonifikat wylicza się w zaokrągleniu do pełnych jedności, przy czym końcówki poniżej 0,5 pomija się, a końcówki 0,5 i wyższe zaokrągla się do 1.

4) Udzielona bonifikata podlega zwrotowi, po jej waloryzacji, w przypadku zbycia lub wykorzystania lokalu na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia.

Powyższy zapis nie dotyczy w przypadku:

- a) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem, że stosowany on będzie odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystywała lokal na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia,
- b) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- c) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży, przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

VII. Wykaz budynków, w których prowadzona jest sprzedaż lokali mieszkalnych:

1. w mieście:

Aleja Wojska Polskiego 3, 5A; Barke 1A; Brzozowa 8; Jagielły 5; Konopnickiej 11, 12A, 12B, 12C; Kolejowa 11, 13, 15A; Kościuszki 1, 3, 8, 17, 19, 23, 25, 27, 31, 33, 34, 35, 37, 40; Krzywa 2, 5, 11; Mickiewicza 1; Ogrodowa 2/1, 1 Maja 13; Maja 15, 17, 18; Rataja 1, 3, 5; Sienkiewicza 6; Traugutta 5, 6, 7A, 9; XXX Lecia 2; Warszawska 2, 2A, 4, 13, 15, 16, 17; Żeromskiego 26A.

2. na wsi:

Bartoszki Kolonia 1; Napiwoda 13; Dobrzyń 22; Mogiłowo 5; Muszaki 36A, 36B.

BURMISTRZ

*Wartysław Szypulski*

Sporządził:

INSPEKTOR

*Honorata Burdyńska*

Opracował:

KIEROWNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Mieniem Komunalnym i  
Budownictwa

*Jolanna Kąstnerowicz-Hablutzel*

\_\_\_\_\_  
/imię i nazwisko wnioskodawcy/  
\_\_\_\_\_  
/adres zamieszkania/  
PESEL \_\_\_\_\_  
Nr tel. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/miejsowość, data/

**URZĄD MIEJSKI  
w NIDZICY**

**WNIOSEK O NABYCIE LOKALU**

Zwracam się z prośbą o sprzedaż lokalu/budynku mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ położonego  
\_\_\_\_\_

1. Oświadczam, że jestem najemcą lokalu/budynku mieszkalnego na podstawie:  
\_\_\_\_\_

2. W przedmiotowym lokalu/budynku zameldowane są i stale zamieszkują następujące osoby:

Nazwisko i imię:

Stopień pokrewieństwa:

- 1) \_\_\_\_\_ wnioskodawca  
2) \_\_\_\_\_  
3) \_\_\_\_\_  
4) \_\_\_\_\_  
5) \_\_\_\_\_  
6) \_\_\_\_\_  
7) \_\_\_\_\_

3. Zgodność pkt 2 potwierdza pracownik ewidencji ludności w Urzędzie Miejskim w Nidzicy.

.....  
(podpis pracownika ewidencji ludności)

4. Adnotacja administratora lokalu, dotycząca:

- 1) regulowania czynszu \_\_\_\_\_  
2) posiadania uprawnień do nabycia lokalu mieszkalnego (najemca lokalu mieszkalnego) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nidzica, dnia .....

.....  
(podpis administratora)

4. Do wniosku załączam:

- decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego,
- umowę o najem lokalu mieszkalnego.

Jako wnioskodawca oświadczam, że w przypadku rezygnacji z nabycia lokalu pokryję wszelkie poniesione koszty przygotowania nieruchomości do zbycia.

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w dokumentach związanych z realizacją procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego przez Gminę Nidzica oraz do czynności w Kancelarii Notarialnej, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r, Nr 101, poz. 926 z późniejszymi zmianami).

\_\_\_\_\_  
/czytelny podpis wnioskodawcy/