

ZASADY SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

I. Ustalenia ogólne :

1. Przeznacza się do sprzedaży lokale w budynkach komunalnych - dotychczasowym najemcom albo wskazanym przez nich osobom bliskim, posiadającymi stały pobyt w tym lokalu.
2. Osoby ,o których mowa wyżej - mogą nabyć lokal mieszkalny od gminy - po uprzednim złożeniu odpowiedniego wniosku.
3. Wniosek powinien dotyczyć lokalu mieszkalnego wraz z przynależną do niego częścią wspólną budynku oraz ułamkową częścią gruntu ,na którym budynek jest zlokalizowany.
4. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:
 - a) budynku - rozumie się przez to obiekt budowlany trwale związany z gruntem .
 - b) domu - rozumie się przez to cały budynek lub jego segment w którym lokale połączone są odrębną klatką schodową (4 i więcej mieszkań).
 - c) małym domu - rozumie się przez to dom , w którym znajdują się nie więcej niż 3 lokale.
 - d) lokalu - rozumie się przez to lokal mieszkalny ,posiadający odrębną księgę wieczystą.
 - e) nieruchomości - rozumie się przez to obiekty wymienione w pkt. od a do d posiadające odrębną księgę wieczystą.
5. Gmina może odmówić sprzedaży lokalu w przypadkach dotyczących :
 - a) budynków wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) budynków ,w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych,
 - c) budynków dla których planowana jest zmiana funkcji.
6. Wolne lokale w budynkach komunalnych mogą zostać zbyte w drodze przetargu ograniczonego do mieszkańców Gminy Tworóg oraz osób pozostających w stałym zatrudnieniu na terenie gminy Tworóg wg.szczegółowych zasad sprzedaży określonych zarządzeniem Wójta Gminy Tworóg .
7. Jeżeli mieszkańcy gminy oraz osoby pozostające w stałym zatrudnieniu na terenie gminy nie skorzystają z uprawnienia przewidzianego w pkt.6 lokale mogą zostać zbyte w przetargu nieograniczonym.
8. Sprzedaż lokali następuje wraz z przysługującym udziałem w nieruchomości wspólnej.

./.

9. Lokale nabyte przez osoby wymienione w pkt.1 mogą zostać zbyte osobom trzecim,
po upływie 5 lat , od dnia podpisania aktu notarialnego.W przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat sprzedający jest zobowiązany do zwrotu udzielonych bonifikat po jej waloryzacji .Powyższe zobowiązanie będzie szczegółowo uregulowane w protokole uzgodnień z nabywającym przed zawarciem aktu notarialnego.

II Zasady wyceny nieruchomości :

- 1.Wartość nieruchomości określają uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi.
2. W wycenie rzeczoznawcy uwzględniają stan lokalu bez nakładów najemcy.
3. Koszty związane z ustaleniem wartości rynkowej nieruchomości lokalowej oraz wartości rynkowej udziału w gruncie, będą wliczone w cenę zbycia lokalu.

III . Zasady wnoszenia opłat :

- 1.Na wniosek nabywcy nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej zapłata ceny sprzedaży może być rozłożona na raty ,z tym że pierwsza wpłata nie może być mniejsza niż 10 % ceny ,a pozostałą część ceny rozkłada się na równe raty roczne płatne przez okres do 10 lat ,oprocentowane odsetkami ustawowymi..
2. Roszczenia Gminy z tytułu ratalnego regulowania opłat - podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu .
3. W przypadku nieterminowego wnoszenia wpłat o których mowa w pkt.III -1 naliczane będą karne odsetki ustawowe.
4. W przypadku jednorazowej zapłaty całej wartości lokalu mieszkalnego nabytego w drodze bezprzetargowej przysługuje bonifikata w wysokości:
 - a) 50 % ceny ,
 - b) dodatkowo 20% ceny - w przypadku wykupu lokali w domu w którym mieszczą się 4 lub więcej mieszkania.
5. Cena za grunt nie podlega bonifikatom.
6. W przypadku sprzedaży ratalnej bonifikaty nie przysługują.
- 7.W przypadku określonym w pkt.I -6 i 10 bonifikaty nie przysługują.
8. Szczegółowe warunki umowy zostaną ustalone indywidualnym dla każdego lokalu protokołem uzgodnienia treści umowy notarialnej ,uwzględniającym zwłaszcza sposób zarządu nieruchomością wspólną - zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.Nr 80 z 2000 roku, poz.903 z późn.zm.).