

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 2018 r.

**w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób
nieruchomości oraz warunków udzielania bonifikaty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232; z 2018r. poz. 130) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121; poz. 50) Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i określa warunki udzielania bonifikat przy ich sprzedaży.

2. Rada Miasta Kołobrzeg wyraża zgodę na zbywanie lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości, z uwzględnieniem zasad określonych w Rozdziale 2.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Kołobrzeg;
- 3) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal socjalny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- 5) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Kołobrzeg;
- 6) okresie najmu - należy przez to rozumieć łączny okres posiadania tytułu do lokalu (umowa najmu, wstąpienie w stosunek najmu) będącego przedmiotem sprzedaży lub jego części przez wnioskodawcę i jego małżonka oraz ich osoby bliskie: wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo, osobę przysposobioną lub przysposabiającą albo osobę, która pozostawała lub pozostaje z wnioskodawcą faktycznie we wspólnym pożyciu - jeżeli osoby te były poprzednimi najemcami tego lokalu - liczony do daty złożenia wniosku o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego.

§ 2. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają:

- 1) lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny;
- 2) lokale położone w budynkach położonych niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, a w przypadku jego braku niezgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg;
- 3) lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;

- 4) lokale położone w budynkach wybudowanych po 1 stycznia 1995 roku;
- 5) lokale stanowiących stały zasób Gminy Miasto Kołobrzeg.

2. Wykaz lokali mieszkalnych wyłączonych ze sprzedaży, o których mowa w ust. 1 określa Prezydent w drodze zarządzenia.

§ 3. 1. Sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu.

2. Jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaży dokonuje się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

§ 4. Ustalenie ceny sprzedaży lokalu następuje na zasadach określonych w ustawie.

Rozdział 2.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić:

- 1) w przetargu - wskazane przez Prezydenta lokale, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy;
- 2) bezprzetargowo - lokale oddane w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie.

§ 6. 1. Ustala się bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz najemcy będącego osobą fizyczną, pod warunkiem jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży, w wysokości:

- 1) 25% - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu poniżej 5 lat;
- 2) 50% - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 5 do 10 lat;
- 3) 75% - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 10 do 20 lat;
- 4) 95% - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 20 lat.

2. Jeżeli wnioskodawca, jego małżonek albo osoby wymienione w §1 ust. 3 pkt 6 otrzymali lokal w drodze zamiany lokali stanowiących gminny zasób nieruchomości bądź jako lokal zamienny na skutek wykwaterowania z poprzednio zajmowanego lokalu, do którego posiadali tytuł prawny, do okresu najmu w lokalu wlicza się również okres najmu w poprzednim lokalu ustalony na zasadach określonych w §1 ust. 3 pkt 6, z wyłączeniem okresu najmu lokalu socjalnego.

3. Jeżeli w okresie 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży wnioskodawca posiadał zaległość z tytułu czynszu wraz z opłatami dodatkowymi, której wysokość przekracza 6-krotność miesięcznych należności liczonych według wymiarów pierwszego miesiąca roku kalendarzowego, w którym dochodzi do zbycia lokalu - przysługującą mu bonifikatę wynikającą z ust. 1 obniża się o 20%.

4. W przypadku, gdy najemca skorzystał z pomocy Gminy w formie umorzenia należności z tytułu czynszu wraz z opłatami dodatkowymi w okresie 10 lat przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu, wynikającą z ust. 1 bonifikatę obniża się o kwotę odpowiadającą kwocie umorzenia.

5. W przypadku, gdy Gmina w okresie ostatnich 5 lat, licząc od dnia 1 stycznia roku, w którym złożony został wniosek o wykup lokalu, poniosła nakłady na jego remont i modernizację, do ceny sprzedaży po udzieleniu bonifikaty wynikającej z ust. 1 dodaje się kwotę odpowiadającą kwocie poniesionych przez Gminę nakładów.

6. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania gdy najemca bądź jego małżonek posiada lub posiadał w okresie 10 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub do ich części. Niniejszy przepis stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.

7. Zabezpieczenie roszczeń Gminy o zwrot kwoty równej udzielonym bonifikatom po ich waloryzacji podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 7. 1. Cena nieruchomości lokalowej sprzedawanej w trybie bezprzetargowym, bez bonifikaty, może zostać rozłożona na raty, nie dłużej niż na 10 lat.

2. Wierzytelność z tytułu niespłaconej części ceny sprzedaży podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

3. Pierwsza rata wynosząca minimum 15 % ceny podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży.

4. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu, przy zastosowaniu stopy procentowej w wysokości 1 % w skali rocznej.

§ 8. 1. Najemca lokalu mieszkalnego ubiegający się o jego sprzedaż zobowiązany jest do wpłacenia zaliczki na poczet przewidywanych kosztów związanych z przygotowaniem lokalu mieszkalnego do sprzedaży.

2. Wpłacona zaliczka podlega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 9. Do wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 10. Traci moc uchwała Nr XVIII/37/04 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 4 marca 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 1916).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości oraz warunków udzielania bonifikaty

Zmiana zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w sposób przedstawiony w niniejszym projekcie uchwały, jest związane z wieloletnią analizą dotychczas procedowanych spraw dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, zarówno w trybie przetargu jak i w trybie bezprzetargowym.

Od wejścia w życie uchwały Nr XVIII/37/04 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 4 marca 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości, tj. w latach 2004-2017 sprzedano łącznie 1459 lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców. Zdecydowana większość transakcji miała miejsce w latach 2004-2010, kiedy sprzedano 1105 lokali mieszkalnych, natomiast w ostatnich trzech latach (2015-2017) sprzedano łącznie 102 lokale.

Proponowana wysokość udzielanej najemcy bonifikaty uzależniona jest od wielu czynników tj.:

- od czasu jego zamieszkiwania w lokalu komunalnym,
- bieżącego opłacania przez niego czynszu wraz z opłatami dodatkowymi przez okres 5 lat,
- od korzystania przez niego z pomocy gminy w formie umorzenia należności czynszowych okresie 10 lat poprzedzających wykup.

Taka propozycja zapisów jest związana przede wszystkim z faktem wpływu dużej ilości wniosków (w szczególności w ostatnich latach) o sprzedaż zajmowanego lokalu mieszkalnego, gdzie najemca w krótkim czasie po podpisaniu umowy najmu występował o jego wykup. Należy przy tym zauważyć, że do zadań własnych Gminy należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, a nie ich potrzeb majątkowych. Mając powyższe na uwadze, zasadna jest zmiana kryteriów zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również ich uszczegółowienie, gdzie najemcy z najdłuższym stażem, jak również regularnie opłacający czynsz otrzymają maksymalną bonifikatę, natomiast najemcy, którzy wystąpili o sprzedaż lokali krótko po podpisaniu umowy najmu, otrzymają najniższą ustaloną w projekcie uchwały bonifikatę.

1. Cel wprowadzenia:

Szczegółowe uregulowanie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących gminny zasób nieruchomości.

2. Zakres:

Podjęcie uchwały spowoduje, iż Gmina Miasto Kołobrzeg zmieni warunki sprzedaży lokali mieszkalnych, m.in. z uwzględnieniem długości najmu jako jednym z głównych kryteriów udzielania bonifikaty. Dla wniosków złożonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe

3. Konsultacje społeczne:

Nie były przeprowadzane.

4. Skutki wprowadzenia uchwały:

Uszczegółowienie kryteriów, zasad i kompetencji związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości.