

Druk nr 18122

z dnia 07.02.2022 r.

Projekt niniejszego aktu prawnego
nie budzi zastrzeżeń pod względem
formalno - prawnym.

7.02.2022
dnia

RADCA PRZEMISŁOWY
Projekt
podpis
Ld-S-154

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

z dnia 2022 r.

w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zduńska Wola oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zduńska Wola oraz warunki udzielania bonifikat od ceny sprzedaży wraz z wysokością stawek procentowych tych bonifikat.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny odpowiadający wymaganiom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), położony w budynku wielolokalowym;
- 2) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, z którą najem został nawiązany zarówno na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale przed dniem 12 listopada 1994 r., jak i osobę, z którą zawarto po tej dacie umowę najmu na czas nieoznaczony;
- 3) modernizacji – należy przez to rozumieć przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu budowlanego;
- 4) równoczesnej sprzedaży – należy przez to rozumieć przystąpienie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przez wszystkich uprawnionych najemców budynku.

§ 3. Sprzedaż następuje na wniosek najemcy, który:

- 1) nie zalega z opłatami związanymi z nabywanym lokalem mieszkalnym wynikającymi ze stosunku najmu,
- 2) posiada umowę najmu nieprzerwanie przez okres co najmniej jednego roku oraz
- 3) składając wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego zadeklaruje wolę jego zakupu w ciągu miesiąca od daty otrzymania wyceny oraz zawrze umowę sprzedaży w terminie ustalonym przez Prezydenta Miasta.

§ 4. Lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących 100% własności Miasta Zduńska Wola, które zostały zmodernizowane ze środków zewnętrznych mogą być przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców po upływie okresu trwałości projektu, liczonego od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie albo po spełnieniu przesłanek określonych w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88).

§ 5. 1. Sprzedaży na rzecz najemców nie podlegają:

- 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wyłączonych z użytkowania;
- 2) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) lokale mieszkalne oddane w najem socjalny;
- 4) lokale mieszkalne w budynkach, w których znajdują się lokale oddane w najem socjalny, chyba że co najmniej jeden lokal mieszkalny w takim budynku został wcześniej sprzedany;

SEKRETARZ MIASTA

Izabela Dobrowolska

- 5) lokale mieszkalne oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji lokalu poprzednio zajmowanego;
- 6) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach położonych na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym,
- 7) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach zlokalizowanych na działkach, które przeznaczone są w dokumentach planistycznych na realizację celów publicznych.

§ 6. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, udziela się bonifikaty według następujących zasad:

- 1) 75% – w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych do dnia 31.12.1950 r., stanowiących 100% własności Miasta Zduńska Wola, z wyłączeniem budynków, w których znajdują się dwa lokale mieszkalne oraz budynków które zostały zmodernizowane ze środków zewnętrznych po upływie okresu trwałości projektu, i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 2) 70% – w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Zduńska Wola wybudowanych do dnia 31.12.1950 r., w których utworzone są wspólnoty mieszkaniowe, z wyłączeniem lokali mieszkalnych w budynku znajdującym się przy ul. Juliusza nr 37-39, i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 3) 70% – w przypadku sprzedaży ostatniego, niezbytego na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały lokalu mieszkalnego w budynku, w tym lokalu mieszkalnego przejętego od PKP S.A., i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 4) 50% – w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących 100% własności Miasta Zduńska Wola, w których znajdują się dwa lokale mieszkalne, bez względu na rok jego budowy, i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 5) 50% – w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po dniu 31.12.1950 r., w tym lokali mieszkalnych przejętych od PKP S.A. oraz lokali mieszkalnych w budynkach które zostały zmodernizowane ze środków zewnętrznych po upływie okresu trwałości projektu i w budynku znajdującym się przy ul. Juliusza nr 37-39, i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 6) 30% – w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach określonych w pkt 2 i 5 i rozłożenia ceny na raty.

2. Bonifikaty określone w ust. 1 obowiązują do wniosków najemców o wykup lokalu mieszkalnego złożonych do dnia 31.12.2023 r.

§ 7. Do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie rozpatrzonych przed tą datą, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 8. Traci moc uchwała nr XLV/462/17 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 października 2017 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zduńska Wola oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4722).

§ 9. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń w Zduńskiej Woli w Urzędzie Miasta oraz w Pasażu Powstańców Śląskich i przy ul. 1-go Maja, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie internetowej Urzędu Miasta.

**Uzasadnienie do projektu Uchwały Rady Miasta Zduńska Wola
w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych
stanowiących własność Miasta Zduńska Wola oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich
stawek procentowych**

Zmiana zasad regulujących sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych w sposób proponowany niniejszym projektem uchwały jest efektem analizy dotychczas obowiązujących w tym zakresie uregulowań, w oparciu o zebrane doświadczenia przy ich realizacji.

Zawarte w projekcie zasady sprzedaży lokali mieszkalnych zmierzają do stworzenia racjonalnego procesu prywatyzacji mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez selektywną ich sprzedaż na rzecz najemców.

Obecnie obowiązujące zasady sprzedaży na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych określone są uchwałą nr XLV/462/17 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 października 2017 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zduńska Wola oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych. W okresie obowiązywania stawek bonifikaty złożono ok. 100 wniosków, z których zrealizowano 69.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Zduńska Wola na lata 2021-2026 zakłada, iż w latach 2022 i 2023, czyli w proponowanym okresie obowiązywania nowej uchwały, zostanie sprzedanych łącznie 40 lokali.

Poniższe zestawienie przedstawia porównanie obecnych zasad sprzedaży lokali oraz proponowanych zmian:

	Stan obecny	Proponowane zmiany
Lokale w budynkach stanowiących 100% własności Miasta, wybudowanych do dnia 31.12.1950 r., z wyłączeniem budynków dwulokalowych oraz budynków które zostały zmodernizowane ze środków zewnętrznych po upływie okresu trwałości projektu	Bonifikata 95% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży i przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych	Bonifikata 75% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży i przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych
Lokale w budynkach stanowiących własność Miasta, wybudowanych do dnia 31.12.1950 r., w których powstały wspólnoty mieszkaniowe	Bonifikata 90% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży	Bonifikata 70% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży lub 30% w przypadku zapłaty w ratach
Lokale w budynkach dwulokalowych stanowiących własność Miasta	Bonifikata 70% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży i przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku lub 40% w przypadku zapłaty w ratach	Bonifikata 50% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży i przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku

<p>Lokale w budynkach stanowiących własność Miasta, wybudowanych po dniu 31.12.1950 r., w tym lokale znajdujące się w budynku przy ul. Juliusza nr 37-39 oraz budynkach które zostały zmodernizowane ze środków zewnętrznych po upływie okresu trwałości projektu i lokale przejęte od PKP S.A.</p>	<p>Bonifikata 60% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży lub 40% w przypadku zapłaty w ratach</p>	<p>Bonifikata 50% w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży lub 30% w przypadku zapłaty w ratach</p>
<p>Ostatni niewykupiony lokal Miasta w budynku ze wspólnotą mieszkaniową, bez względu na rok jego budowy, w tym lokale przejęte od PKP S.A. Obowiązuje dla ostatnich lokali istniejących na dzień wejścia w życie proponowanej uchwały</p>	<p>Bonifikata 90% w przypadku zapłaty ceny jednorazowo</p>	<p>Bonifikata 70% w przypadku zapłaty ceny jednorazowo</p>

Zmiany wprowadzone do projektu uchwały mają na celu zapewnić racjonalny przebieg procesu prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy.

Reasumując, proponowane zasady sprzedaży lokali stwarzają możliwość:

- wyjścia Miasta ze wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udział;
- preferencyjnego nabycia lokali w budynkach wielolokalowych wybudowanych do 31 grudnia 1950 r. w przypadku jednorazowej wpłaty ceny sprzedaży;
- pozyskania środków finansowych na inwestycje mieszkaniowe.

W świetle powyższego, mając na uwadze prowadzenie racjonalnej gospodarki gminnym zasobem lokalowym, wnoszę o przyjęcie przedłożonego projektu uchwały.

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Paweł Szewczyk

PODINSPEKTOR

Agnieszka Stanińska

DYREKTOR BIURA
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Donata Szmiel



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 listopada 2017 r.

Poz. 4722

UCHWAŁA NR XLV/462/17 RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

z dnia 27 października 2017 r.

w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zduńska Wola oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624, 820, 1509, 1529, 1566 i 1595) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Zduńska Wola oraz warunki udzielania bonifikat od ceny sprzedaży wraz z wysokością stawek procentowych tych bonifikat.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny odpowiadający wymaganiom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, z późn. zm.), położony w budynku wielolokalowym;
- 2) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, z którą najem został nawiązany zarówno na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale przed dniem 12 listopada 1994 r., jak i osobę, z którą zawarto po tej dacie umowę najmu na czas nieoznaczony;
- 3) modernizacji – należy przez to rozumieć przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu budowlanego;
- 4) równoczesnej sprzedaży – należy przez to rozumieć przystąpienie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przez wszystkich uprawnionych najemców budynku.

§ 3. 1. Sprzedaż następuje na wniosek najemcy, który nie zalega z opłatami związanymi z nabywanym lokalem mieszkalnym.

2. Najemca składający wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zadeklarować wolę jego zakupu w ciągu miesiąca od daty otrzymania wyceny oraz zawrzeć umowę sprzedaży w terminie ustalonym przez Prezydenta Miasta.

§ 4. Lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących 100% własności Miasta Zduńska Wola, które zostały zmodernizowane ze środków zewnętrznych mogą być przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców po upływie okresu trwałości projektu, liczonego od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie albo po spełnieniu przesłanek określonych w art. 54 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529).

§ 5. 1. Sprzedaży na rzecz najemców nie podlegają:

- 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wyłączonych z użytkowania;
- 2) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) lokale mieszkalne wynajęte jako lokale socjalne;
- 4) lokale w budynkach, w których znajdują się lokale socjalne, chyba, że co najmniej jeden lokal mieszkalny w takim budynku został wcześniej sprzedany;
- 5) lokale mieszkalne oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji lokalu poprzednio zajmowanego;
- 6) lokale znajdujące się w budynkach zlokalizowanych na działkach, które przeznaczone są w dokumentach planistycznych na realizację celów publicznych.

§ 6. 1. Od ceny lokalu, ustalonej zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, udziela się bonifikaty według następujących zasad:

- 1) 95% – w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych do dnia 31.12.1950 r., stanowiących 100% własności Miasta Zduńska Wola, z wyłączeniem budynków, w których znajdują się dwa lokale mieszkalne, i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 2) 90% – w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Zduńska Wola wybudowanych do dnia 31.12.1950 r., w których utworzone są wspólnoty mieszkaniowe, z wyłączeniem lokali w budynku znajdującym się przy ul. Juliusza nr 37-39, i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 3) 90% – w przypadku sprzedaży ostatniego, niezbytego na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały lokalu mieszkalnego w budynku, w tym lokalu przejętego od PKP S.A. i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 4) 70% – w przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych do dnia 31.12.1950 r., stanowiących 100% własności Miasta Zduńska Wola, w których znajdują się dwa lokale mieszkalne, i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 5) 60% – w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po dniu 31.12.1950 r., w tym lokali przejętych od PKP S.A. oraz lokali w budynku znajdującym się przy ul. Juliusza nr 37-39, i dokonania zapłaty jego ceny jednorazowo w całości, nie później niż do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 6) 40% – w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach określonych w pkt 4 i 5 i rozłożenia ceny na raty.

2. Bonifikaty określone w ustępie 1 obowiązują do wniosków najemców o wykup lokalu mieszkalnego złożonych do dnia 31.12.2018 r.

§ 7. Do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie rozpatrzonych przed tą datą stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 8. Traci moc uchwała nr LIX/588/10 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 20 października 2010 r. w sprawie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Zduńska Wola na rzecz najemców oraz uchwała nr XIV/171/11 z dnia 27 października 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Zduńska Wola na rzecz najemców.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 10. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń w Zduńskiej Woli w Urzędzie Miasta oraz w Pasażu Powstańców Śląskich i przy ul. 1-go Maja, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie internetowej Urzędu Miasta.

Przewodniczący Rady Miasta Zduńska Wola

Witold Gwiazda