

Uchwała Nr XX/213/99

Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu
z dnia 22 grudnia 1999 roku

w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 3, art. 70 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, zm. z 2004 r. Nr 281 poz. 2782, z 2005 r. Nr 130 poz. 1087, Nr 169 poz. 1420, Nr 175 poz. 1459) Rada Miejska uchwała, co następuje :

§ 1

1. Wszystkie stanowiące własność gminy samodzielne lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże wolne i wynajęte, usytuowane w budynkach, w których znajduje się zarówno jeden jak i więcej tego rodzaju lokali, podlegają, z zastrzeżeniem § 2, sprzedaży na zasadach określonych w dalszych postanowieniach niniejszej uchwały pod warunkiem, że taka sprzedaż nie będzie stać w sprzeczności z przeznaczeniem nieruchomości określonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.
2. Sprzedaż lokali następuje wraz ze sprzedażą albo oddaniem w użytkowanie wieczyste działek lub stosownych ułamkowych części działek, na których usytuowane są budynki ze sprzedawanymi lokalami – odpowiednio do uzgodnień z nabywcami w przypadku sprzedaży lokali na rzecz najemców albo wedle ustaleń Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle¹ w przypadku sprzedaży lokali wolnych. Jeżeli w takich budynkach znajdują się lokale wcześniej zbyte, to sprzedaż następnych lokali odbywa się wraz ze zbyciem tego samego rodzaju prawa do działek, tj. własności lub użytkowania wieczystego, które przysługuje właścicielom lokali wcześniej zbytych.
3. Kolejność sprzedaży poszczególnych lokali określa Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle w taki sposób, by utracie wpływów Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych z tytułu czynszu najmu komunalnych lokali użytkowych, będącej następstwem sprzedaży tych lokali, odpowiadało zmniejszenie nakładów Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych na utrzymanie komunalnych lokali mieszkalnych, wynikające ze zbywania tego rodzaju lokali.
4. Warunkiem wyznaczenia do sprzedaży lokali wynajętych jest zapłata przez najemców ewentualnych zaległości czynszu i innych opłata związanych z eksploatacją lokali.

¹ Zwrot „Zarząd Miasta” zastąpiono zwrotem „Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle” na podstawie § 1 ust. 5 uchwały Nr IV/33/2002 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 30 grudnia 2002 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 7 poz. 176), która weszła w życie z dniem 24 lutego 2003 r.

§ 2²

Nie podlegają sprzedaży :

- a) lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia i wynajęte na lokale socjalne w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 105 poz. 509, z 2002 r. Nr 168 poz. 1383, Nr 113 poz. 984);
- b) lokale użytkowe i mieszkalne niezbędne do realizacji zadań publicznych Gminy;
- c) lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia i wynajęte na czas trwania stosunku pracy.

§ 3³

Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu wynajmowanych lokali wszystkim najemcom lokali użytkowych.

§ 4⁴

W terminie do dnia 30 czerwca 2004 r. wynajęte komunalne lokale mieszkalne i użytkowe mogą być sprzedane wyłącznie najemcom posiadającym pierwszeństwo w ich nabyciu.

§ 5

- 1.⁵ Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego najemcy korzystającemu z pierwszeństwa w jego nabyciu obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali, oraz udział w nieruchomości wspólnej i stanowi sumę ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości lokalu mieszkalnego, wartości udziału w nieruchomości wspólnej oraz kosztów oszacowania wartości nieruchomości.
- 2.⁶ Z zastrzeżeniem ust. 2a od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej w sposób określony w ust. 1 i pomniejszonej o zniżki przysługujące nabywcy z mocy prawa udziela się następujących

² W brzmieniu ustalonym przez § 1 ust. 1 uchwały Nr IV/33/2002 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 30 grudnia 2002 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 7 poz. 176), która weszła w życie z dniem 24 lutego 2003 r.

³ W brzmieniu ustalonym przez § 1 ust. 2 uchwały Nr IV/33/2002 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 30 grudnia 2002 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 7 poz. 176), która weszła w życie z dniem 24 lutego 2003 r.

⁴ W brzmieniu ustalonym przez § 1 ust.1 uchwały Nr XLVII/592/2001 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 20 grudnia 2001 roku w sprawie zmian w uchwale własnej nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 6 poz. 119), która weszła w życie z dniem 07 lutego 2002 r. oraz przez § 1 ust. 3 uchwały Nr IV/33/2002 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 30 grudnia 2002 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 7 poz. 176), która weszła w życie z dniem 24 lutego 2003 r., a następnie przez § 1 pkt 1) uchwały Nr XVII/190/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 grudnia 2003 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 16 poz. 391), która weszła w życie z dniem 26 marca 2004 r.

⁵ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1) uchwały Nr XXXVI/467/05 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 sierpnia 2005 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 65 poz. 1921), która weszła w życie z dniem 27 października 2005 r.

⁶ W brzmieniu ustalonym przez § 1 ust. 2 uchwały Nr XLVII/592/2001 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 20 grudnia 2001 roku w sprawie zmian w uchwale własnej nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 6 poz. 119), która weszła w życie z dniem 07 lutego 2002 r. oraz przez § 1 pkt 2) uchwały Nr XVII/190/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 grudnia 2003 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999

bonifikat najemcom, którzy w terminie do dnia 30 czerwca 2004 r. wystąpią z wnioskami o sprzedaż wynajmowanych lokali mieszkalnych :

- 1) przy nabyciu lokalu mieszkalnego w budynku jednorodzinnym – 60% wartości sprzedawanego lokalu mieszkalnego ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 2) przy nabyciu lokalu mieszkalnego w budynku składającym się z dwóch lokali mieszkalnych lub z lokalu mieszkalnego i użytkowego – 65% wartości sprzedawanego lokalu mieszkalnego ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 3) przy nabyciu lokalu mieszkalnego w budynku składającym się z trzech i więcej lokali mieszkalnych lub lokali mieszkalnych i użytkowych – 85% wartości sprzedawanego lokalu mieszkalnego ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2a.⁷ Z zastrzeżeniem ust. 2b najemca traci prawo do bonifikaty, o której mowa w ust. 2, w następujących sytuacjach :

- a) gdy nie stawi się w miejscu i dacie wskazanej przez właściwy wydział Urzędu Miasta do spisania protokołu uzgodnień dotyczących warunków sprzedaży lokalu, jeżeli pisemne zawiadomienie o tym miejscu i dacie zostało mu doręczone z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem;
- b) gdy nie zapłaci całości ceny za nabycie lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych, ustalonej w protokole, o którym mowa w punkcie a), przed datą sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu określoną przez właściwy wydział Urzędu Miasta, zgodnie z ustaleniami w tym względzie zawartymi w w/w protokole, jeżeli pisemne zawiadomienie o tej dacie zostało najemcy doręczone z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem;
- c) gdy zapłacił wprawdzie w całości cenę sprzedaży lokalu i praw z nim związanych ustaloną w protokole, o którym mowa w punkcie a), lecz nie stawił się do podpisania aktu notarialnego sprzedaży lokalu w miejscu i dacie wskazanej przez właściwy wydział Urzędu Miasta albo odmówił podpisania tego aktu i jednocześnie zażądał zwrotu zapłaconej ceny za nabycie lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych.

2b.⁸ Najemca zachowuje uprawnienie do bonifikaty, o której mowa w ust. 2, jeżeli udokumentuje, że przyczyną niestawienia się do podpisania protokołu uzgodnień lub niezapłacenia ceny za nabycie lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych była obłożna choroba najemcy lub inna niezależna od niego okoliczność, przy czym przyczyną taką nie jest niedysponowanie przez najemcę w dacie, o której mowa w ust. 2a punkcie b) środkami na zapłacenie w całości ceny za nabycie lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych.

roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 16 poz. 391), która weszła w życie z dniem 26 marca 2004 r., a następnie przez § 1 pkt 2) uchwały Nr XXXVI/467/05 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 sierpnia 2005 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 65 poz. 1921), która weszła w życie z dniem 27 października 2005 r.

⁷ Dodany przez § 1 pkt 3) uchwały Nr XVII/190/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 grudnia 2003 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 16 poz. 391), która weszła w życie z dniem 26 marca 2004 r.

Postanowienie § 1 pkt 3) stosuje się do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców :

- 1) na wniosek złożony przez najemcę po wejściu niniejszej uchwały w życie
- 2) na wniosek złożony przez najemcę przed wejściem niniejszej uchwały w życie, jeżeli termin sporządzenia protokołu uzgodnień dotyczący warunków sprzedaży lokalu lub termin podpisania aktu notarialnego wyznaczono na datę przypadającą po dacie wejścia w życie niniejszej uchwały

⁸ Dodany przez § 1 pkt 3) uchwały Nr XVII/190/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 grudnia 2003 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 16 poz. 391), która weszła w życie z dniem 26 marca 2004 r.

§ 6

Cenę lokali użytkowych sprzedawanych najemcom korzystającym z pierwszeństwa w ich nabyciu oraz cenę działki lub ułamkowej części działki nabywanej wraz z lokalem ustala się jako sumę wartości sprzedawanej nieruchomości oszacowanej przez biegłego ds. szacowania nieruchomości i kosztów takiego oszacowania i powiększa o należny podatek od towarów i usług.

§ 7⁹

1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego nabywanego przez jego najemcę oraz cena działki lub ułamkowej części działki nabywanej wraz z lokalem stanowią w sumie cenę nabywanej nieruchomości, która to cena, z zastrzeżeniem ust. 2 podlega zapłacie w całości przed sporządzeniem aktu notarialnego sprzedaży lokalu.
2. Na wniosek najemcy nabywającego wynajmowany lokal użytkowy cena nabywanej nieruchomości może być rozłożona na raty z zachowaniem następujących zasad :
 - a) pierwsza rata wynosząca co najmniej 15% ceny podlega zapłacie nie później niż do dnia sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży lokalu;
 - b) pozostałe raty, w liczbie nie większej niż dziewięć i w równej wysokości, płatne będą wraz z oprocentowaniem corocznie w terminach określonych w umowie sprzedaży, nie później jednak niż do 31 marca każdego kolejnego roku;
 - c) rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 50% stopy oprocentowania kredytu lombardowego stosowanej przez Narodowy Bank Polski, przy czym zmiana stopy oprocentowania kredytu lombardowego powoduje stosowną zmianę stopy oprocentowania niespłaconej części ceny;
 - d) wiarygodność Gminy względem nabywcy z tytułu niespłaconej części ceny rozłożonej na raty podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 8

Przysługującą na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami bonifikatę od ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się przy sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wskazanych w § 1 ust.1, a wpisanych do takiego rejestru, do 5% ceny tych lokali i ceny działki lub ułamkowej części działki nabywanej wraz z lokalem, ustalonej w sposób określony w § 5 ust. 1 i w § 6.

§ 9

Wolne lokale mieszkalne i użytkowe są zbywane z zachowaniem odnośnych przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w postępowaniu przetargowym nieograniczonym, a w razie negatywnego wyniku dwóch kolejnych przetargów – w drodze rokowań.

§ 10

1. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wskazanych w § 1 uchwały nie stosuje się następujących uchwał Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu :

⁹ W brzmieniu ustalonym przez § 1 uchwały Nr LIII/680/2002 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 27 czerwca 2002 roku zmieniającej uchwałę Rady Miejskiej Nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz.Urz.Woj Opolskiego Nr 74 poz. 1005), która weszła w życie z dniem 08 sierpnia 2002 r.

- a) nr XXI/121/91 z dnia 19 lipca 1991 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży domów mieszkalnych i lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych ich najemcom wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntów z nimi związanych;
 - b) nr XXI/122/91 z dnia 19 lipca 1991 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży wolnych domów mieszkalnych i lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntów z nimi związanych;
 - c) nr XXI/123/91 z dnia 19 lipca 1991 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży budynków, w których znajdują się wyłącznie lokale użytkowe oraz budynków, w których znajdują się lokale użytkowe i mieszkalne wraz z oddawaniem w użytkowanie wieczyste gruntów z nimi związanych;
 - d) nr XLII/225/93 z dnia 15 stycznia 1993 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali w domach stanowiących własność gminy na rzecz ich najemców;
 - e) nr XIII/86/95 z dnia 28 marca 1995 r. w sprawie określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność gminy, a nie sprzedanych do dnia 31 grudnia 1994 r. na podstawie kryteriów określonych uchwałą Rady Miejskiej Nr XLII/225/93 z dnia 15 stycznia 1993 r. oraz uchwałą Zarządu Miasta Nr 8/11/93 z dnia 19.02.1993 r.;
 - f) nr XLIX/343/97 z dnia 16 kwietnia 1997 r. w sprawie ulg stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
 - g) nr LII/372/97 z dnia 3 czerwca 1997 r. w sprawie uzupełnienia załącznika do uchwały Nr XLIX/343/97 z dnia 16 kwietnia 1997 r. w sprawie ulg stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
 - h) nr LX/451/97 z dnia 28 listopada 1997 r. w sprawie uzupełnienia załącznika do uchwały Nr XLIX/343/97 z dnia 16 kwietnia 1997 r. w sprawie ulg stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
 - i) nr LXVII/498/98 z dnia 21 kwietnia 1998 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży ich najemcom w nieruchomościach stanowiących własność gminy;
2. Postępowania w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych nie zakończone do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały sporządzeniem aktu notarialnego sprzedaży lokalu – prowadzone będą dalej na podstawie jej postanowień.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle zobowiązując go do :

- 1) opracowania i rozpowszechnienia wśród mieszkańców gminy pisemnej informacji w przystępny sposób wyjaśniającej określone w uchwale zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych, zawierającej ponadto podstawowe wiadomości o wspólnotach mieszkaniowych i zasadach ich funkcjonowania, w tym o kosztach zarządzania wspólnotą przez dotychczasowego zarządcę, tj. MZBK, tudzież o możliwościach i zasadach zaciągania kredytów bankowych na zapłatę za nabywany lokal;
- 2) określenia procedury składania i załatwiania wniosków najemców o sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym wzoru wniosku, i upowszechnienia wśród mieszkańców gminy informacji o tej procedurze;
- 3) ustalenia i wdrożenia szczegółowego zakresu i harmonogramu przedsięwzięć niezbędnych do przygotowania lokali mieszkalnych i użytkowych do sprzedaży, w tym określenia trybu wyceny ich wartości;
- 4) przedstawienia Radzie Miejskiej w terminie do 31 marca 2000 r. informacji o realizacji zadań wskazanych w pkt 1-3, a następnie przedkładanie Radzie Miejskiej co pół roku sprawozdań z przebiegu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych, przy czym pierwsze takie sprawozdanie winno być złożone do 30 czerwca 2000 r.

§ 12

Uchwała podlega ogłoszeniu poprzez rozplakatowanie obwieszczeń w miejscach publicznych i opublikowanie jej w prasie lokalnej.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2000 roku.