

Uchwała Nr XXIII/256/08

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 29 lutego 2008 r.

w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) i art. 40 ust. 2 pkt 3 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 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218) oraz art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 3 i ust. 3c i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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, z 2006r. Nr 104 poz. 708, Nr 220 poz. 1600, Nr 220 poz. 1601, z 2007r. Nr 173 poz. 1218) Rada Miasta uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Z zastrzeżeniem ust. 3 Prezydent Miasta może przeznaczyć do sprzedaży następujące samodzielne komunalne lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże:

- 1) wynajęte i niewynajęte lokale mieszkalne w budynkach jednorodzinnych,
- 2) lokale mieszkalne wynajęte na czas nieokreślony i przeznaczone do wynajęcia na czas nieokreślony w budynkach wielolokalowych stanowiących zarówno wyłączną własność jak i współwłasność Gminy.
- 3) wynajęte i niewynajęte lokale użytkowe niezależnie od tego, czy są usytuowane w budynkach jedno- czy wielolokalowych.

2. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych następuje wraz ze sprzedażą działek lub stosownych ułamkowych części działek, na których usytuowane są budynki ze sprzedawanymi lokalami. Jeżeli w takich budynkach znajdują się lokale wcześniej zbyte wraz z prawem współużytkowania wieczystego działek, na których usytuowane są te budynki, to sprzedaż następujących lokali odbywa się wraz ze zbyciem prawa współużytkowania wieczystego tych działek.

3. Nie podlegają sprzedaży:

- 1) komunalne lokale mieszkalne i użytkowe na rzecz najemców tych lokali, jeżeli najemcy ci zalegają z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją lokali;
- 2) komunalne 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 2005 r Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 3) komunalne lokale użytkowe użytkowane i przeznaczone do użytkowania w celu do realizacji zadań publicznych Gminy;
- 4) komunalne lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia i wynajęte na czas trwania stosunku pracy;
- 5) komunalne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach usytuowanych na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy na cele inne niż budownictwo mieszkaniowe lub usługi;
- 6) komunalne lokale mieszkalne i użytkowe wynajęte i niewynajęte usytuowane w budynkach, w których znajdują się lokale wskazane w pkt. 3);
- 7) komunalne lokale mieszkalne w budynkach przy ulicach: Bałtycka 1, Przechodnia 6, Paderewskiego 6.

§ 2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu wynajmowanych lokali wszystkim najemcom komunalnych lokali użytkowych, w tym garaży.

§ 3. 1. Cena komunalnego 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 nie może być mniejsza od sumy ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości lokalu mieszkalnego, obejmującej wartość udziału w nieruchomości wspólnej, oraz kosztów oszacowania wartości nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 wyraża się zgodę na udzielenie najemcom komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w terminie do 31 grudnia 2009r., którzy skorzystają z pierwszeństwa w ich nabyciu, bonifikaty w wysokości 97% ceny sprzedawanego lokalu mieszkalnego ustalonej w sposób określony w ust. 1 i pomniejszonej o przysługujące nabywcy z mocy prawa zniżki inne niż zniżka przysługująca w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego wpisanego do rejestru zabytków.

3. Jeżeli na podstawie odrębnych przepisów powszechnie obowiązujących najemca lokalu mieszkalnego uprawniony jest do bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy to przy sprzedaży lokalu stosuje się bonifikaty określone w tych przepisach.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5 najemca komunalnego lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży w terminie do 31 grudnia 2009r., który skorzystał z pierwszeństwa w jego nabyciu, traci prawo do bonifikaty, o której mowa w ust. 2, w następujących sytuacjach :

1) gdy nie stawi się w miejscu i dacie wskazanej przez właściwy wydział Urzędu Miasta do spisania protokołu uzgodnień dotyczących warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli pisemne zawiadomienie o tym miejscu i dacie zostało mu doręczone z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem;

2) gdy nie zapłaci całości ceny za nabycie lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych, ustalonej w protokole, o którym mowa w pkt. 1, przed datą sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego określoną przez właściwy wydział Urzędu Miasta zgodnie z ustaleniami w tym względzie zawartymi w wyżej wymienionym protokole, jeżeli pisemne zawiadomienie o dacie sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zostało najemcy doręczone z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem;

3) gdy zapłacił wprawdzie w całości cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych ustaloną w protokole, o którym mowa w pkt. 1, lecz nie stawił się do podpisania aktu notarialnego sprzedaży lokalu mieszkalnego w miejscu i dacie wskazanej przez właściwy wydział Urzędu Miasta w pisemnym zawiadomieniu doręczonym najemcy z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem albo odmówił podpisania tego aktu i zażądał jednocześnie zwrotu zapłaconej ceny za nabycie lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych.

5. Najemca zachowuje uprawnienie do bonifikaty, o której mowa w ust. 2, jeżeli udokumentuje, że przyczyną niestawienia się do podpisania protokołu uzgodnień, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, lub niezapłacenia całości ceny za nabycie lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych była obłożna choroba najemcy lub inna niezależna od niego okoliczność, przy czym za okoliczność taką nie będzie poczytywane niedysponowanie przez najemcę w dacie, o której mowa w ust. 4 pkt 2, środkami na zapłacenie całości ceny za nabycie lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych.

§ 4. Cena komunalnego lokalu użytkowego 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 nie może być

mniejsza od sumy ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości lokalu użytkowego, obejmującej wartość udziału w nieruchomości wspólnej, oraz kosztów oszacowania wartości nieruchomości powiększonej o należny podatek od towarów i usług.

§ 5. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 cena komunalnego lokalu mieszkalnego lub użytkowego nabywanego przez jego najemcę, podlega zapłacie w całości przed sporządzeniem aktu notarialnego sprzedaży lokalu.

2. Na wniosek najemcy nabywającego wynajmowany komunalny lokal użytkowy cena nabywanej nieruchomości może być rozłożona na raty z zachowaniem następujących zasad :

1) pierwsza rata wynosząca co najmniej 15% ceny podlega zapłacie nie później niż do dnia sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży lokalu;

2) 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.

3. Wyraża się zgodę na oprocentowanie rozłożonej na raty niespłaconej części ceny komunalnego lokalu użytkowego przy zastosowaniu stopy procentowej nie niższej niż 50% stopy oprocentowania kredytu lombardowego stosowanej przez Narodowy Bank Polski, przy czym zmiana stopy oprocentowania kredytu lombardowego powoduje stosowną zmianę stopy procentowej zastosowanej do oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny lokalu użytkowego.

§ 6. Przysługującą na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) bonifikatę od ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych wskazanych w § 1 ust.1, a wpisanych do takiego rejestru, do 5% ceny tych lokali ustalonej w sposób określony w § 5 ust. 1 i w § 6.

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

1) 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;

2) 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;

3) 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;

4) 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;

5) 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.;

6) nr XLIX/343/97 z dnia 16 kwietnia 1997 r. w sprawie ulg stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców;

7) 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;

- 8) 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;
- 9) 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.

§ 8. 1 Traci moc Uchwała Rady Miejskiej nr XX/213/99 z dnia 22 grudnia 1999r. w sprawie zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2006r Nr 14, poz.447 z późn. zm.), zwana dalej uchwałą poprzednio obowiązującą.

2. Najemca lokalu mieszkalnego podlegającego sprzedaży według niniejszej uchwały, który skorzystał z pierwszeństwa w nabyciu wynajmowanego lokalu przeznaczonego do sprzedaży w okresie obowiązywania uchwały poprzednio obowiązującej i z którym nie spisano aktu notarialnego sprzedaży lokalu do chwili utraty mocy przez tę uchwałę, może nabyć wynajmowany lokal za cenę z bonifikatą wskazaną w niniejszej uchwale niezależnie od tego, czy zachował czy też utracił prawo do bonifikaty od ceny sprzedaży wynajmowanego lokalu na podstawie przepisów uchwały poprzednio obowiązującej.

§ 9. 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;
- 2) określenia procedury składania i załatwiania wniosków najemców o sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym wzoru wniosku, i upowszechnienia wśród mieszkańców gminy informacji o tej procedurze;
- 3) przedstawiania Radzie Miasta, w terminie do 31 marca każdego roku, sprawozdań z przebiegu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych za rok ubiegły.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Kędzierzynie-Koźlu i w prasie lokalnej.

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