

**UCHWAŁA NR XLVI/300/98**

**Rady Miejskiej Kalisza  
z dnia 28 kwietnia 1998 roku**

**w sprawie ustalenia kryteriów i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych  
w budynkach stanowiących własność Miasta Kalisza.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 1, ust. 2 pkt 9 lit. „a” i pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 140 Kodeksu Cywilnego, oraz art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 3, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r. Nr 115 poz. 741) w związku z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 1994 r. Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska Kalisza  
uchwała co następuje:**

**§ 1**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
2. W budynkach w których dokonano sprzedaży lokalu bądź lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, dalsza sprzedaż lokali mieszkalnych w tych budynkach następować będzie wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.
3. W budynkach w których wyodrębniono i sprzedano lokal bądź lokale mieszkalne z prawem użytkowania wieczystego do ułamkowej części gruntu, które to prawo użytkowania wieczystego następnie na mocy ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, decyzją Prezydenta Miasta przekształcono w prawo własności w stosunku do wszystkich lokali, sprzedaż kolejnych lokali następuje wraz ze sprzedażą przynależnego udziału we współwłasności gruntu.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta, innych niż określone w ust. 2 i 3 następuje wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu.

5. Dopuszcza się sprzedaż lokali, w których nie jest nawiązany stosunek najmu na rzecz osób trzecich.

## § 2

1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają następujące lokale mieszkalne:
  - 1/ położone w budynkach, dla których plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego ustalił inne przeznaczenie,
  - 2/ położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
  - 3/ położone w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie administracyjne dotyczące pawidłości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub Miasto,
  - 4/ położone w budynkach, w których istnieje techniczna możliwość ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy,
  - 5/ położone w komunalnych obiektach niemieszkalnych (szkołach, żłobkach, przedszkolach, obiektach kultury itp.),
  - 6/ położonych w budynkach wybudowanych w ostatnich dziesięciu latach,
  - 7/ położonych we wspólnym składzie (np. wspólna używalność kuchni, korytarzy, sanitariatów itp.),
  - 8/ lokali spełniających techniczne warunki lokali socjalnych,
  - 9/ lokali oddanych w najem na czas oznaczony.
2. Zarząd może odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych mogących spełniać inne istotne funkcje dla Miasta.
3. W przypadku nie skorzystania z nabycia lokali mieszkalnych przez osoby uprawnione, sprzedaż lokali mieszkalnych lub całego budynku uniemożliwia się na rzecz osób trzecich.

## § 3

1. Na poczet ceny sprzedaży lokalu zalicza się, na wniosek nabywcy, nakłady poniesione na:
  - 1/ remont kapitalny tego lokalu,
  - 2/ przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal będący przedmiotem sprzedaży,
  - 3/ budowę lokalu w ramach nadbudowy lub rozbudowy domu,
  - 4/ wprowadzone ulepszenia lokalu.
2. Zaliczenie nakładów wymienionych w ust. 1 następuje z zachowaniem poniższych zasad:
  - 1/ nakłady wykonane zostały na podstawie pozwolenia na budowę gdy prawo tak stanowi,

- 2/ nakłady wykonane zostały za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy i nie zostały uprzednio rozliczone ,
- 3/ kwota zaliczona na poczet ceny nie może przekraczać kwoty odpowiadającej przyrostowi wartości nieruchomości po modernizacji ,
- 4/ przy ustalaniu wysokości nakładów , o których mowa w ust. 1 bierze się za podstawę zakres faktycznie wykonanych robót , przyjmując ich wartość z uwzględnieniem stopnia zużycia , na dzień rokowań przeprowadzanych z nabywcą .

#### § 4

Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych ich najemcom , gdy najem został nawiązany po dniu 11 listopada 1994 r. na podstawie umowy najmu z czynszem regulowanym .

#### § 5

Przy rozłożeniu ceny sprzedawanego lokalu mieszkalnego na raty , nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu umownej stawki oprocentowania równej 0,5 stopy redyskonta weksli , stosowanej przez Narodowy Bank Polski . Okres spłaty rat , pierwszą wpłatę , wysokość rat oraz terminy spłat określi w stosownej uchwale Zarząd Miasta .

#### § 6

1. Wyraża się zgodę Zarządowi Miasta na udzielanie bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości nie wyższej niż 70 % . Wysokość bonifikaty określi w stosownej uchwale Zarząd Miasta .
2. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 10 lat , licząc od dnia jego nabycia , zbycie lub wykorzystanie lokalu mieszkalnego na cele inne niż mieszkalne , należy żądać zwrotu na rzecz Miasta kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji . Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej .

#### § 7

Wyraża się zgodę Zarządowi Miasta na obniżenie ustalonej , zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami , ceny lokalu mieszkalnego położonego w budynku na nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków , nie więcej niż 20 % . Wysokość bonifikaty określi w stosownej uchwale Zarząd Miasta .

§ 8

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do opracowania jednoznacznych kryteriów udzielania bonifikaty przed wejściem niniejszej uchwały w życie.

§ 9

**Traci moc :**

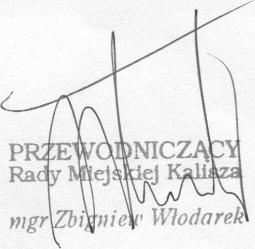
Uchwała Nr XXV/161/96 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 26 czerwca 1996 r. w sprawie: zasad realizacji sprzedaży, określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność Miasta Kalisza oraz ustalenia ulg przy sprzedaży tych lokali mieszkalnych.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Kaliszu.

  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej Kalisza  
mgr Zbigniew Włodarek

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28 kwietnia 1998 roku

W związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 1998 roku ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 z 1997 r. poz. 741) która wprowadziła nowe uregulowania, odmienne od dotychczasowej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, istnieje konieczność wprowadzenia zmian w przepisach miejscowych, dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością Miasta Kalisza.

Wartość rynkowa lokali mieszkalnych ustalona w oparciu o art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami kształtuje się na terenie miasta Kalisza, w budynkach starszych od 10 lat, w wysokości od 400 - 1 200 zł. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wartość ta zależy od wielu cech. Na terenie miasta Kalisza podstawowymi cechami mającymi wpływ na wartość lokalu są:

- ◆ konstrukcja budynku i jego elementów,
- ◆ stopień zużycia technicznego budynku i lokalu,
- ◆ stopień zużycia funkcjonalnego lokalu,
- ◆ wyposażenie lokalu w instalacje,
- ◆ wielkość lokalu,
- ◆ lokalizacja ogólna na terenie miasta,
- ◆ lokalizacja szczególna - kondygnacja.

W związku z powyższym, aby mogła być realizowana przez Zarząd Miasta sprzedaż lokali mieszkalnych, istnieje konieczność udzielenia bonifikat w wysokości 50 % przy jednorazowej zapłacie ceny lokalu oraz 25 % przy ratalnej zapłacie ceny lokalu.

Przy wprowadzeniu bonifikat niższych sprzedaż lokali mieszkalnych znacznie się obniży.

W projekcie nowej uchwały uregulowano także zaliczanie, na poczet ceny sprzedaży, nakładów poniesionych przez nabywcę.

Pozostałe zmiany wprowadzone do projektu uchwały obejmują nowe regulacje wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Zarządu

Wojciech Baniak  
Prezydent Miasta Kalisza