

Uchwała Nr XX/258/2012
Rady Miejskiej Kalisza
z dnia 8 marca 2012 roku

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 68 ust. 1 pkt 1 i pkt 7, art. 70 ust. 4 oraz art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Kalisza na rzecz ich najemców.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- 2) ustawie o własności lokali - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- 3) mieszkaniowym zasobie Miasta Kalisza - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 4) najemcy - należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu, zawartej na czas nieoznaczony,
- 5) budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- 6) czynszu wolnym - należy przez to rozumieć czynsz ustalony w wysokości innej, niż ustalona zarządzeniem Prezydenta Miasta Kalisza,
- 7) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w ustawie.

§ 3.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kalisza odbywa się wraz ze sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej, w tym ze sprzedażą własności gruntu lub w przypadku określonym w art. 3a ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali - z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste.

§ 4.

1. Wyłączeniu ze sprzedaży z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, podlegają lokale mieszkalne :
 - 1) położone w komunalnych obiektach niemieszkalnych (np. szkołach, żłobkach, obiektach kultury, sportu itp.),
 - 2) położone w budynkach posiadających decyzje o rozkwaterowaniu albo wyłączone z użytkowania,
 - 3) socjalne lub spełniające techniczne warunki lokali socjalnych,
 - 4) położone na nieruchomościach w stosunku do których toczy się postępowanie administracyjne lub cywilne, dotyczące prawidłowości ich nabycia przez Skarb Państwa lub Miasto Kalisz,
 - 5) nabyte lub znajdujące się w budynkach wybudowanych lub nabytych przez Miasto Kalisz na warunkach wolnorynkowych z pełną odpłatnością, odpowiadającą ich wartości, przed upływem 20 lat od daty oddania tych budynków do użytkowania albo daty nabycia tych lokali albo budynków z wyłączeniem budynków, w których już nastąpiła sprzedaż lokali mieszkalnych,
 - 6) których najemcy posiadają tytuł prawny do lokalu przez okres krótszy niż 5 lat, z wyjątkiem osób, które uzyskały tytuł prawny w wyniku wstąpienia w stosunek najmu lub zamiany lokalu w ramach zasobu komunalnego, w którym okres zamieszkiwania łącznie wynosił minimum 5 lat,
 - 7) których nabywcy posiadają lub posiadali w okresie 2 lat poprzedzających opublikowanie wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy, zobowiązania wobec Miasta Kalisza z tytułu opłat za zajmowany lokal w łącznej wysokości co najmniej trzech pełnych okresów płatności,
 - 8) których nabywcy w okresie 6 miesięcy przed zgłoszeniem zainteresowania nabyciem lokalu pobierali dodatek mieszkaniowy.
2. Wyłączeniu ze sprzedaży z mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza w uzasadnionych przypadkach mogą podlegać także lokale mieszkalne:
 - 1) usytuowane w nieruchomościach mogących spełniać istotne funkcje dla Miasta Kalisza (np. gospodarcze, ekonomiczne, urbanistyczne itp.),
 - 2) usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,
 - 3) położone w budynkach stanowiących całość lub część nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, albo wykorzystywanej lub mogącej być wykorzystaną na inne cele,
 - 4) nabyte przez Miasto Kalisz w drodze innych czynności prawnych (np. przyjęcia spadku, zapisu itp.).

§ 5.

Prezydent Miasta Kalisza może udzielić bonifikaty w wysokości 90% od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonywanej w trybie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy.

§ 6.

1. Prezydent Miasta Kalisza nie może udzielić bonifikaty, o której mowa w § 5 w przypadku:

- 1) opłacania przez najemcę czynszu wolnego,
 - 2) nabywania przez najemcę kolejnego lokalu mieszkalnego od Miasta Kalisza, gdy już raz skorzystał z bonifikaty,
 - 3) lokali mieszkalnych, w których Miasto Kalisz ze środków własnych dokonało adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, przed upływem 20 lat od jej dokonania,
 - 4) lokali mieszkalnych, których nabywcy posiadają lub posiadali w okresie 3 lat poprzedzających opublikowanie wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy, prawo własności lub współwłasności do innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości mieszkaniowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonych na terenie kraju albo są w trakcie budowy tego typu budynków lub lokali,
 - 5) lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
2. Zasady, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 4 dotyczą także współmałżonków najemców nabywających z nimi lokal mieszkalny do małżeńskiej wspólności majątkowej.

§ 7.

Prezydent Miasta Kalisza może udzielić bonifikaty w wysokości 90% od ceny sprzedaży nieruchomości albo pierwszej opłaty z tytułu oddania jej w użytkowanie wieczyste w przypadkach, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 3 ustawy.

§ 8.

Bonifikat, o których mowa w § 5 i w § 7 nie stosuje się w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

§ 9.

Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do sprzedaży udziałów Miasta Kalisza we współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jeżeli będą one zbywane na rzecz najemców wyodrębnionych lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach położonych na tych nieruchomościach.

§ 10.

Niniejsza uchwała ma zastosowanie do sprzedaży lokali mieszkalnych, określonych w wykazach lokali przeznaczonych do sprzedaży, ogłoszonych po jej wejściu w życie.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 12.

Traci moc uchwała Nr XXXVIII/599/2005 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 listopada 2005r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 197, poz. 5453 z późn. zm.).

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XX/258/2012 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 8 marca 2012 roku

w sprawie ustalenie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza.

Wielokrotne zmiany przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz wnioski i uwagi Najwyższej Izby Kontroli, wpływające z przeprowadzonych w wyznaczonych gminach kontroli w zakresie racjonalnego gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi mieszkaniowe zasoby gmin, uzasadniają konieczność zmiany zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kalisza.

Niniejsza uchwała jest zgodna i spójna z zapisami uchwały Nr XLVI/649/2010 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza na lata 2010 - 2014

Programem tym, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), objęta została planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach. Przyjęte założenia programu zakładają sprzedaż na rzecz najemców 200-300 lokali mieszkalnych rocznie.

Uwzględniając fakt, iż obecnie prowadzona jest sprzedaż lokali w około 260 budynkach mieszkalnych, planowane jest zintensyfikowanie procesu do pełnej prywatyzacji.

Uchwała w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wskazuje kierunki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz dostosowuje regulacje w tym zakresie do obowiązujących przepisów prawa.