

Projekt

z dnia

08.09.2010

Zatwierdzony przez

08.09.2010

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 2010 r.

**w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób
Gminy Lublin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przeznacza się do sprzedaży:

- 1) lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu zawartego na czas nieoznaczony, należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Lublin w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.). Decyzję o rozpoczęciu sprzedaży lokali podejmuje Prezydent Miasta Lublin w drodze zarządzenia
- 2) wolne lokale mieszkalne, które nie zostały rozdysponowane stosownie do Uchwały Nr 851/XXXVI/2005 Rady Miasta Lublin w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin (Dz.Urż.Woj.Lubel. z 2007 r. Nr 159 poz.2839) z zastrzeżeniem § 2 ust.2

2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach, które ze względu na stan techniczny zostały zakwalifikowane do remontu kapitalnego lub rozbiórki oraz sufereny adaptowane na cele mieszkalne,
- 2) lokale mieszkalne w budynkach oddanych do użytkowania w rozumieniu art. 54 i nast. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) po dniu 1 stycznia 1995 r.,
- 3) lokale mieszkalne w budynkach poddanych kapitalnemu remontowi lub modernizacji po dniu 1 stycznia 1995 r.,
- 4) lokale mieszkalne, których najemcy w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wykup lokalu zalegali w opłatach czynszowych na kwotę przekraczającą 3 – miesięczny czynsz wynikający z umowy najmu,
- 5) lokale mieszkalne socjalne,
- 6) lokale mieszkalne w budynkach na Starym Mieście położonych w obrębie ulic: Kowalskiej, Podwale, Królewskiej i Lubartowskiej - z wyjątkiem budynków, w których sprzedaż lokali rozpoczęta została przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz w budynku przy ul. Jezuickiej 14,

- 7) lokale mieszkalne, w stosunku do których z ważnych powodów społeczno – ekonomicznych Prezydent Miasta Lublin odmówił sprzedaży, zawiadamiając o tym fakcie Komisję Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin
- 8) lokale mieszkalne, w przypadku których prowadzone są postępowania dotyczące sprzedaży lub przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - do czasu zakończenia tych postępowania,
- 9) lokale mieszkalne, w przypadku których prowadzone są postępowania dotyczące sprostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, pomieszczeniach przynależnych do lokali jak i samych powierzchni lokali mieszkalnych - do czasu zakończenia tych postępowania
- 10) lokale mieszkalne położone na nieruchomościach w przypadku których stwierdzono nieprawidłowy stan geodezyjno – prawny - do czasu jego uregulowania,
- 11) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 80 m² i powyżej.

3. Dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne opisane w ust. 2 pkt 2 i 3 z wyłączeniem zastosowania zasad określonych w § 4 ust.1 .

§ 2.1. Nabywcą lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży może być wyłącznie jego najemca.

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego wolnego następuje w drodze przetargu z wyłączeniem zasad określonych w § 4 ust.1.

§ 3. Lokale mieszkalne sprzedawane są wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub ze sprzedażą ułamkowej części nieruchomości gruntowej.

§ 4.1. Od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w zależności od trwania okresu najmu zostaje udzielona bonifikata:

- 1) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego od 5 lat do 10 lat cenę lokalu mieszkalnego pomniejsza się o 65% jego wartości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 2) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego od 10 lat do 20 lat cenę lokalu mieszkalnego pomniejsza się o 75% jego wartości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 3) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego powyżej 20 lat cenę lokalu mieszkalnego pomniejsza się o 85% jego wartości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Okres najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust.1, liczy się od daty zawarcia umowy najmu do daty zarejestrowania wniosku o wykup lokalu.

3. Do okresu najmu lokalu mieszkalnego, od którego uzależnia się wysokość bonifikaty, zalicza się również:

- 1) okres zajmowania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży, gdy najem powstał na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.
- 2) okres najmu lokalu mieszkalnego uprzednio zajmowanego, gdy został on opróżniony w związku z konieczności wykonania decyzji administracyjnej nadzoru budowlanego,
- 3) okres najmu lokalu mieszkalnego uprzednio zajmowanego, jeżeli nastąpiła zamiana na lokal mieszkalny obecnie wynajmowany, o wykup którego został złożony wniosek w następujących przypadkach:

- a) jeżeli zamiana na lokal mieszkalny obecnie wynajmowany była konieczna ze względu na realizację inwestycji miejskich,
- b) jeżeli zamiana prowadziła do likwidacji lokali mieszkalnych niesamodzielnych,
- c) jeżeli najemca lokalu mieszkalnego i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wyraziły chęć dokonania jego zamiany na inne lokale mieszkalne z powodów rodzinnych lub społecznych, pod warunkiem, że taka zamiana rozdzieliła faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu odrębne gospodarstwa domowe

4. Cenę, o której mowa w ust. 1 pomniejsza się o 5 % w przypadku uiszczenia przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego całej należności z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego.

5. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego ustalona zgodnie z ust. 1 może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty z tym, że pierwsza rata, płatna przed zawarciem aktu notarialnego, nie może być mniejsza niż 50% tej ceny; pozostała część może być zapłacona w pięciu rocznych ratach, płatnych w terminie do dnia 31 marca każdego roku, przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Od niezapłaconych w terminie rat będą naliczane odsetki ustawowe według zasad określonych w kodeksie cywilnym.

6. Postanowienia ust. 1 i 4 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do ceny sprzedaży lub pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części nieruchomości gruntowej.

§ 5. Do spraw wszczętych na podstawie złożonego wniosku o wykup lokalu mieszkalnego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się zasady wynikające z uchwały Rady Miasta Lublin Nr 188/VIII/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin (Dz.Urz.Woj.Lubel.z 2003 r. Nr. 116 poz. 2783 z późn.zm.).

§ 6. Traci moc uchwała Rady Miasta Lublin Nr 188/VIII/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin (Dz.Urz.Woj.Lubel.z 2003 r. Nr. 116 poz. 2783 z późn.zm.)

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

dr Krzysztof Żuk

DYREKTOR WYDZIAŁU

Krzysztof Żórawski

Nina Jurczyńska
prawnik

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublina został sporządzony w celu zmiany uchwały Rady Miejskiej Nr 188/VIII/2003 z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin, która od daty wejścia w życie była wielokrotnie zmieniana i nowelizowana między innymi rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Lubelskiego Nr PN II 0911/162/03 z 2003 roku oraz uchwałami Rady Miasta Lublin Nr 552/XXIII/204, Nr 604/XXVI/2005, Nr 147/X/2007, Nr 728/XXXIII/2009, Nr 936/XXXVIII/2010. Obecne uregulowania uwzględniają stan prawny w zakresie uregulowań wynikających z art. 691 kodeksu cywilnego oraz zmian związanych z uchyceniem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r Nr 71 poz. 733 z późn.zm.) ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Ponadto celem wprowadzenia w życie niniejszej uchwały jest uniemożliwienie sprzedaży lokali komunalnych z bonifikatami tym najemcom, których staż najmu jest krótszy niż lat 5, natomiast zasadnym jest też dalsze zróżnicowanie wysokości udzielanej bonifikaty dla innych najemców w zależności od stażu najmu, co wyraźnie zostało uregulowane w § 4 uchwały. Ponadto należy wyłączyć ze sprzedaży lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m². Takie lokale położone są przeważnie w centrum miasta i sprzedaż ich ze znacznymi bonifikatami nie jest ekonomicznie ani społecznie uzasadniona. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na zasadach wynikających z niniejszej uchwały przyczyni się do zrjonalizowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi gminy w sytuacji dużego deficytu lokali oraz wzrostu jej dochodów budżetowych.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

dr Krzysztof Żuk