

Dzisiejsze nr 1479-1

Projekt
z dnia06.10.2010.....
Zatwierdzony przez.....06.10.2010.....

**Uchwała
Rady Miasta Lublin
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 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. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach, które ze względu na stan techniczny zostały zakwalifikowane do remontu kapitalnego lub rozbiórki oraz sutereny 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., w których nie była rozpoczęta sprzedaż;
- 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 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 postępowań

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, z zastrzeżeniem ust.3

3. Dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne opisane w ust. 2 pkt.11 za cenę stanowiącą 100% ich wartości.

§ 2

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

§ 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 50% jego wartości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,

2) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego powyżej 10 lat cenę lokalu mieszkalnego pomniejsza się o 65% 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 przeprowadzane remonty, lub realizacje 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

Miasto Lublin

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin został sporządzony w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Analiza zmian w zasobie mieszkaniowym Gminy Lublin w ostatnich 12 latach wykazuje, że ilość mieszkań komunalnych zmniejszyła się w tym czasie o ponad 4 tysiące. Obecnie w budynkach będących w 100% własnością Gminy mamy nieco ponad 2500 mieszkań, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych, czyli tam, gdzie sprzedaż mieszkań komunalnych została już rozpoczęta – niespełna 6 000.

Od 1998 roku Gmina Lublin sprzedała ze swoich zasobów najemcom ponad 5 tys mieszkań, a wybudowała w tym czasie niespełna 800 nowych, co spowodowało, że bilans ilościowy zasobu mieszkaniowego jest zdecydowanie ujemny.

Mniejszy zasób mieszkaniowy stwarza sytuację, w której odzyskujemy mniej lokali w celu kierowania do nich kolejnych osób oczekujących na wynajem.

Dalsza sprzedaż mieszkań według dotychczasowych zasad, czyli z 85-procentową bonifikatą dla wszystkich wnioskodawców spowoduje, że w ciągu najbliższych kilku lat Gmina może stracić realne możliwości wykonywania swoich obowiązków ustawowych w zakresie zapewnienia mieszkań osobom oczekującym w kolejce.

Należy się spodziewać, że po wejściu w życie proponowanej uchwały ilość sprzedawanych mieszkań spadnie, a te które będą sprzedawane nadal – z uwagi na niższe bonifikaty - będą przynosić jednostkowo większe dochody do budżetu.

Nowym uregulowaniem, które wprowadza niniejsza uchwała jest uniemożliwienie sprzedaży lokali komunalnych z bonifikatami tym najemcom, których staż najmu jest krótszy niż lat 5. Najemcom z dłuższym stażem – przy ogólnym zmniejszeniu bonifikat - proponuje się zróżnicować wysokość udzielanej bonifikaty w zależności od stażu najmu, co zostało uregulowane w § 4 uchwały. Ponadto proponuje się wyłączenie ze sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych, 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 niniejszego projektu uchwały przyczyni się do zracjonalizowania gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy pozwalając na lepsze jej planowanie w dłuższej perspektywie.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

dr Krzysztof Żuk