

Projekt

z dnia 29 stycznia 2014 r.
DRUK NR 1202-1

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 2014 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 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 (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 2005 r. Nr 31, poz. 266 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 jeżeli nie spełniają kryteriów samodzielności lokalu stosownie do art 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r Nr 85 poz.903 z późn.zm.)
- 2) lokale mieszkalne w budynkach oddanych do użytkowania w rozumieniu art. 54 i nast. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) po dniu 1 stycznia 2000 r.,
- 3) lokale mieszkalne w budynkach poddanych kapitalnemu remontowi lub modernizacji po dniu 1 stycznia 2000 r.,
- 4) lokale mieszkalne w budynkach poddanych kapitalnemu remontowi lub modernizacji po dniu 1 stycznia 2000 r., w których nie była rozpoczęta sprzedaż,
- 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,
- 7) lokale mieszkalne, położone w budynkach usytuowanych na działkach oddanych w użytkowanie wieczyste, w stosunku do których prowadzone są postępowania dotyczące sprzedaży lub przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - do czasu zakończenia tych postępowań,
- 8) 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,

9) lokale mieszkalne położone na nieruchomościach w przypadku których stwierdzono nieprawidłowy stan geodezyjno – prawny - do czasu jego uregulowania,

10) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 80 m² i powyżej z zastrzeżeniem pkt. 3.

3. Dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne opisane w ust. 2 pkt.10 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. Dla określenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego ustala się następujące warunki i stawki bonifikat:

1) w odniesieniu do lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania po dniu 1 stycznia 1995 roku, a przed dniem 1 stycznia 2000 roku

a) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego od 5 lat do 10 lat cena lokalu mieszkalnego ustalona zostanie poprzez pomniejszenie o 30% jego wartości, określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,

b) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego powyżej 10 lat cena lokalu mieszkalnego ustalona zostanie poprzez pomniejszenie o 35% jego wartości określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

2) W odniesieniu do lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania przed dniem 1 stycznia 1995 roku

a) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego od 5 lat do 10 lat cena lokalu mieszkalnego ustalona zostanie poprzez pomniejszenie o 30% jego wartości, określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,

b) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego powyżej 10 lat cena lokalu mieszkalnego ustalona zostanie poprzez pomniejszenie o 45% jego wartości określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. W przypadku okresu najmu lokalu mieszkalnego krótszego niż 5 lat dopuszcza się jego sprzedaż za cenę nie niższą niż wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego,

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

4. 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 koniecznością 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, w sytuacji gdy 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,
- c) jeżeli zamiana na lokal mieszkalny obecnie wynajmowany nastąpiła ze względu na konieczność opuszczenia lokalu mieszkalnego stanowiącego własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych innych niż gmina, najmowanego na podstawie umowy najmu zawartej z jednostką samorządu terytorialnego lub decyzji administracyjnej wydanej przez jednostkę samorządu terytorialnego;
- d) jeżeli najem lokalu mieszkalnego obecnie wynajmowanego nawiązany został w wyniku zamiany wzajemnej (kontrahenckiej) pomiędzy osobami będącymi najemcami lokali mieszkalnych na podstawie umów najmu zawartych z Gminą Lublin.

5. Cenę, o której mowa w ust. 1 i 2, pomniejsza się o 5% w przypadku uiszczenia przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego całej należności z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego.

6. Postanowienia ust. 1, 2 i 6 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 1207/XLV/2010 z dnia 14 października 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin (Dz.Urz.Woj.Lubel. z 2010 r. Nr. 154 poz. 2726 z późn.zm.).

§ 6. Traci moc uchwała Rady Miasta Lublin Nr 1207/XLV/2010 z dnia 14 października 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin (Dz.Urz.Woj.Lubel. z 2010 r. Nr. 154 poz. 2726 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.

Przewodniczący Rady
Miasta Lublin

Piotr Kowalczyk

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin został sporządzony w celu dalszej 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. 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. Uzyskanie większych dochodów przy mniejszych bonifikatach może też być spowodowane po wprowadzeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach oddanych do użytkowania w dacie pomiędzy 1 stycznia 1995 roku, a 1 stycznia 2000 roku. Dotyczy to budynków przy ul. Bazylianówka 95, Samsonowicza 51A, Jagiełły 20, Majdan Tatarski 11, Wyżynna 16, Rozdroże 15, Szczytowa 11, Królowej Jadwigi 11, Organowa 2. 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, jak też daty oddania do użytkowania budynku co zostało uregulowane w § 4 uchwały. Ponadto w dalszym ciągu proponuje się wyłączenie ze sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa wynosi lub przekracza 80m². Takie lokale położone są przeważnie w centrum miasta i sprzedaż ich ze znacznymi bonifikatami nie jest ekonomicznie ani społecznie uzasadniona, natomiast zasadnym jest ich sprzedaż za 100% ceny ustalonej na podstawie wyszacowanej wartości przez rzeczoznawcę majątkowego. W pierwszej kolejności będą sprzedawane mieszkania w budynkach, w których funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy. 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.