

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2012 r.**

**w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887) oraz art. 34 ust.1 pkt 3, art. 37 ust.2 pkt 1 i art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323 z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789 i Nr 163, poz. 981, Nr 224, poz. 1337)

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy i określa warunki udzielania bonifikat przy ich sprzedaży.

2. Rada Miasta Szczecin wyraża zgodę na zbywanie lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy, z uwzględnieniem zasad określonych w Rozdziale 2.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 - j.t. z późniejszymi zmianami);
- 2) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Szczecin;
- 3) zaświadczeniu o samodzielności - należy przez to rozumieć zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami);
- 4) lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami);
- 5) Gminie - rozumie się przez to Gminę Miasto Szczecin,
- 6) okresie najmu – rozumie się przez to łączny okres posiadania tytułu do lokalu (umowa najmu, wstąpienie w stosunek najmu) będącego przedmiotem sprzedaży lub jego części przez wnioskodawcę i jego małżonka oraz ich osoby bliskie: wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo, osobę przysposobioną lub przysposabiającą albo osobę, która pozostawała lub pozostaje z wnioskodawcą faktycznie we wspólnym pożyciu - jeżeli osoby te były poprzednimi najemcami tego lokalu – liczony od daty wstąpienia w najem do daty zawarcia umowy jego sprzedaży.
- 7) stałym zamieszkiwaniu – należy przez to rozumieć nieprzerwane korzystanie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz centralizację spraw życiowych najemcy w lokalu mieszkalnym, będącym przedmiotem sprzedaży przez cały okres najmu, przy czym najemca nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu.

**§ 2. 1.** Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale, które:

- 1) położone są w budynkach niezgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) położone są w budynkach przeznaczonych zgodnie ze wskazaniem Prezydenta do rozbiórki;

- 3) wskazane są przez Prezydenta jako lokale docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem;
- 4) położone są w budynkach przeznaczonych zgodnie ze wskazaniem Prezydenta do remontu kapitalnego;
- 5) położone są w szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych;
- 6) zostały oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego;
- 7) zostały oddane w najem, jako pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

2. W przypadku, gdy lokale o których mowa w ust. 1 pkt 1 podlegały wyłączeniu w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność z dniem 1 stycznia 2004 r. - podlegają wyłączeniu ze sprzedaży do czasu uchwalenia nowego planu,

3. Lokal oddany w najem za czynsz wolny, może zostać sprzedany na rzecz jego najemcy, jeżeli sprzedawane są jednocześnie wszystkie pozostałe lokale mieszkalne w nieruchomości. Cenę jego sprzedaży ustala się na poziomie równym wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z wyłączeniem postanowień zawartych w §6 niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu.

2. Jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaży dokonuje się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

**§ 4.** Ustalenie ceny sprzedaży lokalu następuje na zasadach określonych w ustawie.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych**

**§ 5.** 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić:

- 1) w przetargu - wskazane przez Prezydenta lokale wolne, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy;
- 2) w przetargu - wskazane przez Prezydenta lokale będące przedmiotem najmu, których zbycie uzasadnione jest względami ekonomicznymi - gdzie najemcy nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu oraz z przedstawionej im przez Prezydenta oferty zamiany na inny lokal;
- 3) bezprzetargowo - lokale oddane w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie.

**§ 6.** 1. Ustala się bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz najemcy będącego(cej) osobą fizyczną, w wysokości określonej w pkt. 1-5 tj.:

- 1) 25% - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu poniżej 5 lat;
- 2) 50% - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 5 do 10 lat;
- 3) 85% - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 10 do 20 lat;
- 4) 90% - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 20 do 30 lat;
- 5) 95% - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 30 lat.

2. Jeżeli wnioskodawca, jego małżonek albo osoby wymienione w § 1 ust. 3 pkt 6 otrzymali obecny lokal w drodze zamiany lokali stanowiących własność Gminy bądź jako lokal zamienny na skutek wykwaterowania z poprzednio zajmowanego lokalu, do którego posiadali tytuł najmu, do okresu najmu w obecnym lokalu wlicza się również okres najmu w poprzednim lokalu ustalony na zasadach określonych w §1 ust.3 pkt 6.

3. Jeżeli w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających złożenie wniosku wnioskodawca posiadał zaległość z tytułu braku bieżącego opłacania czynszu wraz z opłatami dodatkowymi, której wysokość przekracza 6-krotność miesięcznych należności liczonych według wymiarów pierwszego miesiąca roku kalendarzowego, w którym dochodzi do zbycia lokalu - przysługującą mu bonifikatę wynikającą z ust.1 obniża się o 20%.

4. W przypadku, gdy najemca skorzystał z pomocy Gminy w formie umorzenia należności z tytułu czynszu w okresie 10 lat przed złożeniem wniosku - wynikającą z ust. 1 bonifikatę obniża się o kwotę odpowiadającą kwocie umorzenia.

5. Przepis ust.1 nie ma zastosowania gdy najemca lub małżonek najemcy w okresie 10 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę Miasto Szczecin posiadał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub jego części, lub zbył nieruchomości (w tym spółdzielcze prawo do lokalu) bądź udział w nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne; Przepis nie ma zastosowania w przypadku dokonania zamiany posiadanej nieruchomości bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na lokal, o którego wykup najemca wnioskuje do Gminy. Przepis ten stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.

6. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących kombatantami w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz.U. z 2002 roku Nr 42, poz. 371 –j.t. z późniejszymi zmianami) – ustala się dodatkową 10 % bonifikatę od ustalonej ceny sprzedaży lokalu, po zastosowaniu bonifikaty wynikającej z ust. 1.

7. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących pionierami Szczecina - ustala się dodatkową 10 % bonifikatę od ustalonej ceny sprzedaży lokalu, po zastosowaniu bonifikaty wynikającej z ust. 1. Podstawą do udzielenia niniejszej bonifikaty jest posiadanie wydanej w tym zakresie stosownej legitymacji. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust.6 i 7 ustala się jedną bonifikatę w wysokości 10 %.

8. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemców, o których mowa w § 5 ust.1 pkt 2 ustala się bonifikatę w wysokości 90%.

**§ 7. 1.** Sprzedaż lokali zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę - na podstawie odrębnych umów - następuje na współwłasność wszystkich jego najemców z wyłączeniem §6 ust.1. Przy sprzedaży takiego lokalu ustala się 90 % bonifikatę od ustalonej jego ceny sprzedaży.

2. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez dwóch najemców – na podstawie odrębnych umów- ustanie stosunek najmu i zwolni się od osób i rzeczy część tego lokalu, lokal ten jest sprzedawany w całości na rzecz najemcy (najemców) pozostałej jego części na jego (ich) wniosek. Przy sprzedaży takiego lokalu ustala się bonifikatę w wysokości wynikającej z §6 ust.1 pomniejszonej o :

- 1) 25% w przypadku, gdy zwolniona część jest większa od zajmowanej;
- 2) 15% w przypadku, gdy zwolniona część jest mniejsza od zajmowanej.

3. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż dwóch najemców - na podstawie odrębnych umów - zwolni się od osób i rzeczy część tego lokalu, lokal ten jest sprzedawany w całości na rzecz najemców pozostałej jego części na ich wniosek. Przy sprzedaży takiego lokalu ustala się bonifikatę w wysokości 95%.

**§ 8.** Bonifikaty, o których mowa w uchwale mogą być udzielone na rzecz najemcy, który stale zamieszkuje w lokalu.

### **Rozdział 3. Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 9. 1.** Wnioski o wykup lokali mieszkalnych złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały rozpatrywane są na podstawie przepisów nowej uchwały z wyłączeniem jej §6 ust. 1, w jego miejsce zastosowanie ma ust. 2 niniejszego paragrafu.

2. Od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, ustala się bonifikatę w wysokości:

- 1) 95 %, gdy zbywany jest jeden lokal mieszkalny,
- 2) 97 %, gdy sprzedawane są jednocześnie wszystkie pozostałe lokale mieszkalne położone w granicach danej nieruchomości.

**§ 10.** Traci moc uchwała nr XVI/316/2004 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 18, poz. 314) zmieniona uchwałą nr XXVIII/571/04 z dnia 8 listopada 2004 roku (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 90, poz. 1777) nr XLII/787/05 z dnia 18 lipca 2005 roku (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 71, poz. 1531) nr XLV/865/05 z dnia 7 listopada 2005 roku (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 12, poz. 250) nr XLVII/895/05 z dnia 19 grudnia 2005 roku (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 14, poz. 264) nr LIII/1000/06 z dnia 27 marca 2006 roku (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 64, poz. 1170) nr LXII/1152/06 z dnia 25 września 2006 roku (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr. 106, poz. 2005) nr XII/340/07 z dnia 30 lipca 2007 roku (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 95 poz. 1676) nr XXIV/636/08 z dnia 28 lipca 2008 roku (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 78, poz. 1722).

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

## **Uzasadnienie**

Zmiana zasad regulujących sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych w sposób proponowany w przedkładanym projekcie uchwały jest efektem analizy dotychczas obowiązujących w tym zakresie przepisów w oparciu o zebrane doświadczenia przy ich realizacji.

Zawarte w tym projekcie zasady sprzedaży lokali zmierzają do stworzenia kontrolowanego procesu prywatyzacji poprzez selektywną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Ponadto postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych wymusza na gminie rozwiązania ukierunkowane na zwiększenie środków finansowych. Proponowane rozwiązania w efekcie mają przynieść zwiększone wpływy do budżetu Gminy Miasto Szczecin z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych, które mają zasilić źródła finansowania wydatków na mieszkalnictwo komunalne.

Proponowana wysokość udzielanej najemcy bonifikaty uzależniona jest od wielu czynników tj.:

- od czasu jego zamieszkiwania w lokalu komunalnym,
- bieżącego opłacania przez niego czynszu wraz z opłatami dodatkowymi przez okres 5 lat,
- od korzystania przez niego z pomocy gminy w formie umorzenia należności czynszowych okresie 10 lat poprzedzających wykup,
- od trwałego zamieszkiwania przez niego w nabywanym lokalu mieszkalnym.

Dodatkowo biorąc pod uwagę stanowiska zawarte w uzasadnieniach orzeczeń Wojewódzkich Sądów Administracyjnych, dotychczasowe zapisy m.in. określające sposób zapłaty za nabywany lokal, czy też dotyczące ewentualnego obciążenia nabywcy kosztami przygotowania lokalu do sprzedaży będą konkretyzowane w umowach sprzedaży.