

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE**

z dnia 2020 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie przez Prezydenta Miasta bonifikat
przy sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w nieruchomości gruntowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), art. 68 ust. 1 pkt 1 i 7 i ust. 1b oraz art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Prezydenta Miasta Stargard bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy - Miasta Stargard, w których lokale przeznaczone są do sprzedaży, na rzecz najemców tych lokali.

2. Sprzedaż lokalu może nastąpić, o ile najemca nie zalega z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu.

§ 2. 1. Wysokość stawek procentowych bonifikaty od wartości sprzedawanego lokalu mieszkalnego wynosi:

- 1) 90% w budynkach wybudowanych do końca 1950 roku dla najemców, którzy wstąpili w stosunek najmu lokalu mieszkalnego do końca 1994 roku;
- 2) 80% w budynkach wybudowanych po 1950 roku dla najemców, którzy wstąpili w stosunek najmu lokalu mieszkalnego do końca 1994 roku;
- 3) 1% za każdy rok najmu dla najemców, którzy wstąpili w stosunek najmu po 1994 roku.

2. Sprzedaż lokalu z bonifikatą określoną w ust. 1 może nastąpić po upływie 10 lat od daty zawarcia umowy najmu.

3. Jeżeli umowę zawarto w wyniku zamiany lokali stanowiących własność Gminy - Miasta Stargard do okresu najmu uprawniającego do bonifikaty zalicza się okres zamieszkiwania na podstawie stosunku najmu, w poprzednim lokalu.

4. Do czasu trwania okresu najmu nie wlicza się czasu trwania najmu osób, po których najemca wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

5. Najemcy, który skorzystał z pomocy w formie umorzenia należności z tytułu czynszu w okresie ostatnich 10 lat poprzedzających datę złożenia wniosku, bonifikatę wynikającą z ust. 1 obniża się o kwotę odpowiadającą kwocie umorzenia.

§ 3. Do wniosków, w sprawie nabycia lokali mieszkalnych w budynkach, w których lokale przeznaczone są do sprzedaży, złożonych przez najemców do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy uchwały, o której mowa w § 6.

§ 4. Udziela się bonifikatę w wysokości 90% właścicielom lokali mieszkalnych przy nabyciu od Gminy - Miasta udziałów w przyległej nieruchomości gruntowej, związanej z własnością lokali, niezbędnej do obsługi budynku.

§ 5. 1. Na wniosek nabywcy cena lokalu może zostać rozłożona na 5 równych rat rocznych. Pierwsza rata płatna przed podpisaniem aktu notarialnego, pozostałe raty płatne do dnia 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego po dacie zawarcia aktu notarialnego.


2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. Roszczenie Gminy - Miasta z tytułu rozłożenia płatności ceny sprzedaży podlega zabezpieczeniu w formie ustanowienia hipoteki.

§ 6. Traci moc Uchwała Nr XV/139/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie przez Prezydenta Miasta bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 1, poz. 10).

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

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

Opinia Nr 8/2020
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
RADCA PRAWNY

Monika Raszczyszyn-Słabo
Sz-654

UZASADNIENIE

W 2016 roku rząd przyjął Narodowy Program Mieszkaniowy definiujący cele i zasady wsparcia mieszkalnictwa, w tym społecznego budownictwa czynszowego z uwzględnieniem komunalnego zasobu mieszkaniowego. Narodowy Program Mieszkaniowy stanowi dokument kompleksowo diagnozujący aktualny stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce, określa deficyty ilościowe i jakościowe oraz cele, programy i narzędzia rozwiązywania problemów mieszkaniowych. Ponadto, w okresie ostatnich kilku lat większość ustaw konstytuujących rozwój gospodarki mieszkaniowej uległo istotnym zmianom. W związku z tym, przygotowano Politykę mieszkaniową Gminy - Miasta Stargard do roku 2030 oraz szereg projektów uchwał Rady Miejskiej, stanowiących dokumenty wykonawcze, które posłużą wdrożeniu tej polityki. Przedkładana uchwała stanowi jeden z tych dokumentów.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat realizowana jest od 1992 roku. 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.

Przedstawiony projekt zakłada, iż głównym kryterium wysokości udzielonej bonifikaty jest czas trwania umowy najmu lokalu. W przypadku, gdy umowa trwa krócej niż 10 lat bonifikaty nie udziela się. Pozwoli to na uniknięcie sytuacji, w której czas pomiędzy przydziałem lokalu, jego kupnem od Miasta i dalszą sprzedażą trwa kilkanaście miesięcy. Zawarte w tym projekcie zasady sprzedaży lokali zmierzają do stworzenia kontrolowanego oraz ograniczonego procesu prywatyzacji. Ponadto, postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych wymusza na gminie rozwiązania poprzez ograniczenie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, natomiast pozyskanie większych środków finansowych ze sprzedaży lokali wolnych, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania, w przetargu, które mają zasilić źródło finansowania wydatków na mieszkalnictwo komunalne.

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

- od czasu trwania umowy najmu,
- od bieżącego opłacania przez najemcę czynszu,
- od korzystania przez najemcę z pomocy gminy w formie umorzenia należności czynszowych.

Przedstawiony sposób podejścia do określenia wysokości bonifikaty sprawi, że spadnie zainteresowanie najemców kupnem lokali komunalnych, a co za tym idzie - wolniej będzie się zmniejszać ilość lokali pozostających w zasobie Miasta. Maksymalną bonifikatę mogą uzyskać najemcy, którzy zawarli umowę najmu przed 1994 rokiem. Wejście w życie z dniem 1 stycznia 1995 r. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uregulowało prawa i obowiązki właścicieli lokali, natomiast wejście w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych uregulowało najem samodzielnych lokali mieszkalnych przeznaczonych w całości przez wynajmującego do stałego wynajmowania oraz zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych. Przedmiotowa ustawa nałożyła także obowiązki na wynajmującego oraz obowiązki na najemcę dot. utrzymania lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz jego napraw i konserwacji. Zasadne jest stwierdzenie, że im dłuższy okres użytkowania lokalu, tym większe nakłady i starania na jego utrzymanie poniósł najemca. W związku z tym, zróżnicowanie wysokości bonifikat z uwagi na długość trwania umowy najmu - jest społecznie zasadne.

Proponuje się także udzielenie bonifikaty w wysokości 90% przy zbywaniu udziałów w nieruchomości gruntowej na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych, którzy nabywali lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej po obrysie murów kondygnacji naziemnej i nie posiadają udziałów w nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku, na której znajduje się infrastruktura techniczna oraz dojścia i dojazdy do budynku. Zgodnie z art. 209a. ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami - „Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej”. Należy więc dążyć do sytuacji, w której działka, na której znajduje się budynek wspólnoty, będzie spełniała wymogi przewidziane dla działki budowlanej zgodnie z art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Udzielenie tak wysokiej bonifikaty ma na celu zainteresowanie właścicieli lokali mieszkalnych nabyciem udziałów w działkach przynależnych do budynku, a tym samym uregulowanie stanów władania tych nieruchomości. Miasto zbywając wszystkie lokale w budynku winno zbyć także wszystkie udziały w nieruchomościach gruntowych niezbędnych do obsługi budynku, przez co zmniejszą się nakłady na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe wnoszę o podjęcie uchwały.

Z up. Prezydenta Miasta

Piotr Mync
Z-ca Prezydenta Miasta