

UCHWAŁA Nr ... / ...
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia2021 r.

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

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 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz Dz.U. z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 13 ust. 1, art. 28, art. 34 ust. 1 pkt 3, ust. 5 i ust. 7, 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 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020, z 2021 r. poz. 11 i 234) uchwała się co następuje:

§ 1.

1. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu zawartego na czas nieoznaczony, należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Żyrardów na rzecz najemców tych lokali. Decyzję o rozpoczęciu sprzedaży lokali podejmuje Prezydent Miasta Żyrardowa w drodze zarządzenia.
2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają:
 - a) lokale mieszkalne w budynkach usytuowanych na nieruchomościach stanowiących w 100% własność Gminy;
 - b) lokale mieszkalne, których najemcy w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup skorzystali z pomocy Gminy w formie umorzenia całości lub części należności przy spłacie zaległości czynszowych;
 - c) lokale mieszkalne, których najemcy pobierają dodatek mieszkaniowy i pobierali go przez okres co najmniej 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego.
 - d) lokale oddane w najem, jako lokale zamienne na czas remontu, przebudowy lub modernizacji lokalu poprzednio zajmowanego.
3. Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje na wniosek zainteresowanego najemcy, zwanego dalej „nabywcą” lub „wnioskodawcą”, który:
 - a) nie zalega na rzecz miasta z czynszem i innymi opłatami związanymi z nabywanym lokalem mieszkalnym;

- b) posiada tytuł prawny do lokalu – zawarł umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony i nie została ona wypowiedziana;
- c) ma uregulowane stosunki majątkowe w zakresie praw do tego lokalu z małżonkiem lub byłym małżonkiem;
- d) najemca oraz jego małżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego ani innych nieruchomości będących lub mogących być wykorzystywanymi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
- e) najemca oraz jego małżonek nie jest w trakcie budowy budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego ani innej nieruchomości będącej lub mogącej być wykorzystywaną na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

§ 2.

Prezydent Miasta Żyrardowa może odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynkach wpisanych do rejestru zabytków w sytuacji gdy:

- a) przedmiotem sprzedaży byłby lokal jednoizbowy;
- b) sprzedaż lokalu utrwali funkcjonowanie jednoizbowego lokalu sąsiedniego;
- c) w innych przypadkach, gdy uzyska negatywną opinię Konserwatora Zabytków.

§ 3.

1. Dla określenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego ustala się następujące warunki i stawki bonifikat:

- a) w odniesieniu do lokali mieszkalnych wpisanych do rejestru zabytków:
 - przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego od 5 lat do 10 lat cena lokalu mieszkalnego zostanie ustalona poprzez pomniejszenie o 65 % jego wartości, określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego od 10 lat do 20 lat cena lokalu mieszkalnego zostanie ustalona poprzez pomniejszenie o 70 % jego wartości, określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego powyżej 20 lat cena lokalu mieszkalnego zostanie ustalona poprzez pomniejszenie o 75 % jego wartości, określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- b) w odniesieniu do pozostałych lokali mieszkalnych:

- przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego od 5 lat do 10 lat cena lokalu mieszkalnego zostanie ustalona poprzez pomniejszenie o 55 % jego wartości, określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego od 10 lat do 20 lat cena lokalu mieszkalnego zostanie ustalona poprzez pomniejszenie o 60 % jego wartości, określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego powyżej 20 lat cena lokalu mieszkalnego zostanie ustalona poprzez pomniejszenie o 65 % 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. Cenę, o której mowa w ust. 1, pomniejsza się o 5% w związku z zobowiązaniem nabywcy do zapłaty całej należności z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
 4. Postanowienia ust. 1, 2 i 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do ceny sprzedaży ułamkowej części nieruchomości gruntowej.
 5. 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.
 6. Przez okres najmu należy rozumieć łączny okres posiadania przez wnioskodawcę i jego małżonka oraz ich osoby bliskie w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jeżeli osoby te były poprzednimi najemcami tego lokalu), tytułu do lokalu (umowa najmu, wstąpienie w stosunek najmu) będącego przedmiotem wykupu; jeżeli wnioskodawca otrzymał lokal w drodze zamiany lokali stanowiących gminny zasób nieruchomości bądź jako lokal zamienny na skutek wykwaterowania z poprzednio zajmowanego lokalu, do którego posiadał tytuł prawny, do okresu najmu lokalu wlicza się również okres najmu w poprzednim lokalu (z wyłączeniem okresu najmu lokalu socjalnego), jeżeli nie było przerwy pomiędzy zawieranymi umowami najmu.

§ 4.

1. Zwolnione lokale mieszkalne, położone w budynkach usytuowanych na nieruchomościach nie stanowiących w 100% własność Gminy Miasto Żyrardów, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym, podlegają sprzedaży w trybie przetargowym w przypadkach, gdy:

- a) są wyposażone łącznie co najmniej w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz w których znajduje się łazienka z wc, lub
 - b) powierzchnia użytkowa lokalu przekracza 80 m², lub
 - c) udział Gminy Miasto Żyrardów we własności budynku, w którym znajduje się lokal jest mniejszy lub równy 50%.
2. W przypadku sprzedaży w drodze przetargu lokali mieszkalnych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, do ceny wywoławczej ustala się bonifikatę w wysokości 30% od ceny lokalu.
3. Prezydent Miasta Żyrardowa może odstąpić od sprzedaży lokali wymienionych w ust. 1:
- a) w przypadku konieczności zapewnienia przez Gminę Miasto Żyrardów lokali zamiennych dla najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub remontu;
 - b) w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej Rady Miasta Żyrardowa na wniosek Prezydenta Miasta Żyrardowa z uzasadnieniem, w którym wskazuje lokal do odstąpienia od sprzedaży.

§ 5.

Upoważnia się Prezydenta Miasta Żyrardowa do sprzedaży w drodze bezprzetargowej wolnego lokalu mieszkalnego w budynkach zabytkowych, usytuowanych na nieruchomościach nie stanowiących w 100% własność Gminy Miasto Żyrardów na rzecz właściciela lokalu sąsiedniego, jeśli:

- a) przedmiotem zbycia jest lokal, który zgodnie z opinią Konserwatora Zabytków nie może być zbyty jako odrębny lokal, a jego sprzedaż poprawi warunki zagospodarowania lokalu sąsiedniego, lub
- b) połączenie lokali doprowadzi do zgodności z pierwotnym układem funkcjonalno-przestrzennym wewnątrz budynku.

§ 6.

Do spraw wszczętych na podstawie złożonego wniosku o wykup lokalu mieszkalnego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały – prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 7.

Traci moc Uchwała nr XXVIII/241/20 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w drodze przetargu.

§ 8.

Termin składania wniosków o wykup lokali upływa 30.06.2023 r.

§ 9.

Uchwała obowiązuje do dnia 31.12.2023 r.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

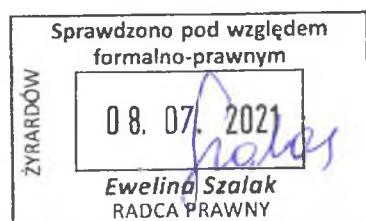
§ 11.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Inspektor
Jakub Borowski



Zastępca Prezydenta Miasta
Żyrardowa

Katarzyna Krawczyk

Uzasadnienie

Ustawa o samorządzie gminnym wskazuje kompetencje Rady Miasta do wyrażania zgody na sprzedaż nieruchomości gminnych. W myśl art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), do wyłącznej właściwości rady gminy należy: podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje ogólne zasady sprzedaży nieruchomości gminnych dając Radzie Miasta uprawnienia do regulowania szczegółowych zasad m.in. wysokości udzielanych bonifikat, sposobu rozkładania na raty, wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego itp. Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 1b, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. W uchwale rady, o której mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Uchwała rady stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości. W myśl art. 34 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy, w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje m. in. osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

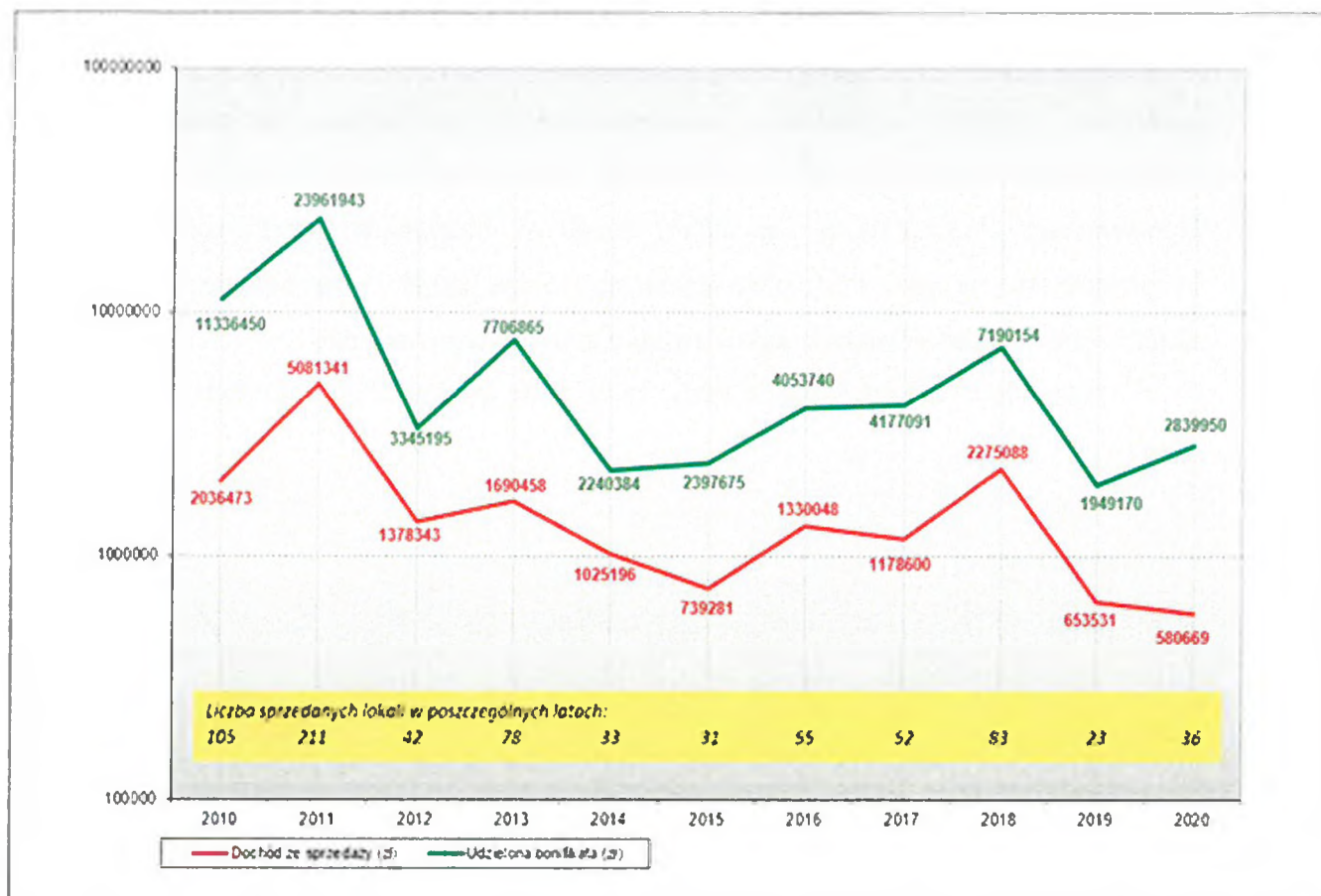
Niniejszy projekt uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Żyrardów został sporządzony w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych. Celem uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Żyrardów jest umożliwienie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z zastosowaniem bonifikaty. Zawarte w projekcie zasady sprzedaży lokali mieszkalnych zmierzają do stworzenia kontrolowanego procesu prywatyzacji poprzez selektywną sprzedaż lokali na rzecz ich najemców. W związku z dużym zainteresowaniem najemców wykupem mieszkań przy zastosowaniu bonifikat zasadne jest umożliwienie dalszej ich sprzedaży na warunkach określonych w przedmiotowym projekcie uchwały. Jednocześnie, w odniesieniu do gminy, sprzedaż lokali mieszkalnych pozwoliłaby na wzrost dochodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz corocznych opłat z tytułu podatku od nieruchomości.

Uchwała określająca zasady sprzedaży przygotowana została w oparciu o analizę poprzednio obowiązującej uchwały w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych z 2010 r. Przygotowany projekt Uchwały powstał z myślą o przyspieszeniu

prywatyzacji zasobów mieszkaniowych w budynkach, w których powstały już wspólnoty mieszkaniowe tak, aby w całości mogły one stanowić własność dotychczasowych najemców lub osób, które zakupią lokale w trybie przetargowym. Do sprzedaży przeznaczają się lokale w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe, w celu pełnej ich prywatyzacji oraz zmniejszenia kosztów utrzymania tych budynków. Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych wymusza na gminie rozwiązania ukierunkowane na zwiększenie środków finansowych na cele inwestycyjne w posiadanym zasobie a w szczególności na remonty zasobów.

W 161 budynkach przez okres wielu lat została rozpoczęta sprzedaż lokali mieszkalnych a tym samym powstały wspólnoty mieszkaniowe. Rada Miasta w wielu uchwałach wyznaczyła budynki, w których może być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych. Łącznie w wyznaczonych budynkach, w których powstały wspólnoty znajduje się 3071 lokali, w tym 2113 lokali zostało sprzedanych. W zasobach stanowiących 100% własność gminy pozostaje 113 budynków, w których znajduje się 1059 lokali mieszkalnych. Zmiana w 2010 r. zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy na rzecz najemców spotkała się z bardzo dużym zainteresowaniem. Zmiana własności zamieszkiwanego lokalu zmieniła również podejście mieszkańców. Dzięki takim zmianom zmniejsza się wandalizm, a wzrasta troska o wspólne dobro. Wielu mieszkańców z budynków, które nie zostały objęte możliwością sprzedaży mieszkań zgłaszało zainteresowanie tą formą nabycia nieruchomości. Takie zmiany własnościowe zwiększają troskę o budynki, podnoszenie ich standardu technicznego oraz poprawiają nadzór nad wykonywanymi w nich usługami jak sprzątanie, naprawy i remonty co w efekcie obniża koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. W wyniku analizy zgłaszanych ofert kupna zajmowanego mieszkania przez najemców z budynków nie umieszczonych w wykazie stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały z dnia 29 kwietnia 2010 r., wytypowane zostały następujące budynki z których najczęściej były zgłaszane takie prośby.

Po nagłym wzroście ilości sprzedanych lokali w roku 2010 i 2011 nastąpił znaczny spadek ilości sprzedawanych lokali w kolejnych latach. W latach 2010-2020 z zasobu gminnego łącznie w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców zbyto 749 lokali (odpowiednio: rok 2010 – 105 lokali, 2011 - 211 lokali, 2012 – 42 lokale, 2013 – 78 lokali, 2014 – 33 lokale, 2015 – 31 lokali, 2016 – 55 lokali, 2017 – 52 lokale, 2018 – 83 lokale, 2019 – 23 lokale, 2020 – 36 lokali). Obecnie gmina jest właścicielem 958 lokali mieszkalnych w 145 budynkach ze wspólnotami mieszkaniowymi.



Powyższy wykres przedstawia jak kształtowała się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010-2020, wysokość uzyskanego w poszczególnych latach dochodu oraz udzielonej bonifikaty. Niepokojące mogą być lata: 2014, 2016 oraz 2019, gdzie można zauważyć wzrost wysokości udzielanej bonifikaty przy jednoczesnym spadku kwoty uzyskanego przez miasto dochodu z tytułu sprzedaży.

Przedstawiony projekt uchwały rozróżnia wysokość udzielanych bonifikat w zależności od kategorii budynku, w którym znajduje się lokal (budynki wpisane do rejestru zabytków – stanowiące w znaczącej większości budynki na terenie tzw. Osady Fabrycznej w centrum miasta oraz pozostałe – głównie bloki) oraz długości najmu wnioskodawcy (5-10 lat, 10-20 lat, powyżej 20 lat). Umożliwiony został również wykup lokalu osobom, które posiadają najem krótszy niż 5 lat – wykup taki możliwy jest bez bonifikaty.

Utrzymano również umożliwienie sprzedaży w drodze bezprzetargowej wolnego lokalu mieszkalnego w budynkach zabytkowych na rzecz właściciela sąsiedniego lokalu, zgodnie z zasadami określonymi w § 8. Zgodnie z opinią Konserwatora Zabytków właściwym kierunkiem działania jest łączenie poszczególnych lokali jednoizbowych w lokale wieloizbowe. Umożliwi to dostosowanie do współczesnych standardów bez konieczności dokonywania podziałów części wspólnych, klatek schodowych. Funkcjonowanie

pojedynczych izb jako lokali mieszkalnych sprzyja utrzymaniu niskiej jakości życia w budynku oraz dokonywania wtórnych podziałów celem doposażenia w pomieszczenia kuchenne i higieniczno-sanitarne. Przekształceniom tym towarzyszy budowa nowych instalacji, które pojawiają się w elewacjach budynku w postaci kratki, wywiewek itp. Upoważnienie Prezydenta do sprzedaży lokali w budynkach zabytkowych w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela sąsiedniego lokalu umożliwi prawidłowe ukształtowanie układu funkcjonalno-przestrzennego wewnątrz zabytkowego budynku.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Prezydent Miasta Zyrardowa

Lucjan Krzysztof Chyżarowski

Inspektor
Jakub Borowski

Zastępca Prezydenta Miasta

Zastępca Prezydenta Miasta

Katarzyna Krawczyk

Krawczyk