



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 9 czerwca 2015 r.

Poz. 1395

UCHWAŁA NR XI/178/15 RADY MIASTA OPOŁA

z dnia 28 maja 2015 r.

w sprawie określenia zasad obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm. poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906, poz. 1200) - Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała określa:

1. zasady przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży,
2. warunki udzielania bonifikat,
3. zasady zamiany lokali i ich nabywania przez Gminę Opole.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.),
2. **lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. Nr 29, poz. 355, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492),
3. **domu jednorodinnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal zajmowany w całości przez jednego najemcę,
4. **najemcy** – należy przez to rozumieć osobę, z którą najem został nawiązany na czas nieoznaczony,
5. **sprzedającym** – należy przez to rozumieć Gminę Opole,
6. **cenie** – należy przez to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w art. 67 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustaloną zgodnie z przepisami tej ustawy,
7. **cenie sprzedaży** - należy przez to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w pkt 7, po ewentualnym zastosowaniu bonifikaty.

§ 3.1. W pierwszej kolejności powinno się przeznaczać do sprzedaży lokale wchodzące w skład nieruchomości, w których udział Gminy Opole we współwłasności wynosi mniej niż 20%.

§ 4. Nie podlegają sprzedaży lokale:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i do wyburzenia;
- 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji, bądź sposobu użytkowania;

- 3) w budynkach, dla których aktualny sposób zagospodarowania jest sprzeczny z funkcją określoną w obowiązujących opracowaniach urbanistycznych;
- 4) oddane w najem w drodze przetargu, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu;
- 5) nowo wybudowane lub nabyte ze środków Gminy Opole po wejściu w życie przepisów niniejszej uchwały;
- 6) jeżeli w okresie 5 lat poprzedzających zbycie Gmina Opole poniosła nakłady na lokal, który miałby stanowić przedmiot zbycia, w łącznej wysokości przekraczającej 50% wartości odtworzeniowej lokalu;
- 7) oddane w najem, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², z wyłączeniem:
 - a) przypadków określonych w art. 218 ustawy,
 - b) przypadków, gdy na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania na czas nieoznaczony w takim lokalu przypada mniej niż 15 m² powierzchni mieszkalnej lokalu;
- 8) wchodzące w skład nieruchomości, co do których Gmina Opole planuje realizację inwestycji;
- 9) wchodzące w skład nieruchomości, na których usytuowane są budynki użyteczności publicznej, w szczególności przeznaczone na potrzeby opieki społecznej, oświaty, administracji publicznej, sportowo-rekreacyjne, kultury i opieki zdrowotnej;
- 10) pełniące funkcję lokali socjalnych;
- 11) pełniące funkcję pracowni artystycznych (służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki);
- 12) wchodzące w skład nieruchomości, na których usytuowane są budynki stanowiące wyłączną własność Miasta, z zastrzeżeniem przypadków, gdy z wnioskiem o wykup wystąpią jednocześnie najemcy, których udziały w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży lokali wyniosą, co najmniej 50%, a udziały te zostaną wyznaczone do sprzedaży.

§ 5.1. Do zbycia w drodze przetargu można przeznaczać wolne pod względem fizycznym i prawnym lokale, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Zbycie w drodze przetargu lokali o powierzchni mniejszej niż wskazana w ust. 1 jest możliwe w następujących przypadkach:

a) zbycie miałyby dotyczyć nie więcej niż dwóch lokali znajdujących się w budynku i oznaczałoby wyzbycie się przez Gminę Opole udziału w tej nieruchomości,

b) lokal został nabyty w drodze spadkobrania albo darowizny i jest położony w nieruchomości znajdującej się poza Gminą Opole.

3. Do zbycia w drodze przetargu, ze względów ekonomicznych lub społecznych, można przeznaczyć lokale, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 oraz w przypadkach innych niż wskazane w ust. 2.

§ 6. Mogą nie być przeznaczane do sprzedaży lokale mieszkalne w innych niż określone w § 4 przypadkach, w szczególności lokale znajdujące się w budynkach:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych;
- 3) w innych budynkach, w których sprzedaż lokali mieszkalnych ze względów ekonomicznych lub społecznych byłaby nieuzasadniona.

§ 7.1. Wyraża się zgodę na:

a) zamiany nieruchomości lokalowych, poprzez które Gmina Opole nabędzie nieruchomość lokalową, z zastrzeżeniem ust. 2,

b) nabywanie nieruchomości lokalowych na rzecz Gminy Opole w drodze darowizny,

c) nabywanie nieruchomości lokalowych na rzecz Gminy Opole w zamian za oddanie w najem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Opole na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta Opola właściwej w sprawach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opola,

d) nabywanie nieruchomości lokalowych na rzecz Gminy Opole w przypadkach, gdy Gminie Opole przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do takiego lokalu.

2. W sytuacji, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy, strony dokonują wzajemnych rozliczeń najpóźniej w dniu zawarcia umowy zamiany.

§ 8. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym zalicza się nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz, którego następuje sprzedaż, na przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku, w tym dotyczące adaptacji strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego wyłącznie w przypadku jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy najmu. Przepisu tego nie stosuje się w przypadku adaptacji pojedynczych pomieszczeń z przeznaczeniem na powiększenie istniejącego lokalu mieszkalnego.

§ 9.1. Przy sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny na rzecz najemców udziela się bonifikaty od ustalonej ceny w wysokości:

- 1) 40% - w przypadku sprzedaży za gotówkę;
- 2) 60% - w przypadku sprzedaży za gotówkę, jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie lokale w budynku przestają być własnością gminy, z wyłączeniem lokali w budynkach jednorodzinnych i dwurodzinnych. Przez równoczesną sprzedaż należy rozumieć sprzedaż dokonaną na podstawie umowy notarialnej obejmującej wszystkie pozostałe gminne lokale w budynku, z zastrzeżeniem, iż muszą to być, co najmniej dwa ostatnie niesprzedane dotychczas lokale;
- 3) 20% - w przypadku sprzedaży ratalnej rozłożonej na równe raty roczne płatne przez okres nie dłuższy niż 10 lat. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

2. Bonifikat określonych w ust. 1 udziela się pod warunkiem, że osoba fizyczna była najemcą nabywanego lokalu mieszkalnego przez okres, co najmniej 10 lat przed dniem jego nabycia.

3. Postanowienia ust. 2 nie stosuje się do osób fizycznych:

- a) z którymi dokonana została zamiana najmowanego dotychczas lokalu komunalnego na inny lokal z zasobu komunalnego miasta, w związku z realizacją celów inwestycyjnych miasta,
- b) z którymi została zawarta umowa na lokal uzyskany w zamian za lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, kapitalnego remontu, przebudowy, modernizacji,
- c) które uzyskują umowę najmu na lokal powstały w wyniku połączenia lokali nie będących wcześniej lokalami samodzielnymi, przy czym byli najemcami jednego z tych lokali niesamodzielnych przez okres co najmniej 5 lat,
- d) które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie przepisów regulujących najem po zgonie najemcy lub opuszczeniu lokalu, jeżeli zamieszkiwały w tym lokalu przez okres co najmniej 5 lat.

4. Wysokość bonifikaty, o której mowa w ust. 1 pkt 1 powiększa się o 1% za każdy rok najmu przypadający powyżej 20 lat najmu lokalu.

5. Łączna wysokość bonifikaty, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i ust. 4 nie może przekroczyć 60%.

§ 10. Bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemcy, udzielane będą tej samej osobie tylko jeden raz.

§ 11. Warunkiem udzielenia bonifikaty, w przypadkach, o których mowa w § 9, jest brak zaległości czynszowych wobec Sprzedającego w okresie pięciu lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu.

§ 12.1. Uchwała nr XXV/218/04 Rady Miasta Opola z dnia 28 stycznia 2004 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy miasta Opola na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2004 r. Nr 10 poz. 198) oraz uchwała nr XLIII/440/05 Rady Miasta Opola z dnia 24 lutego 2005 roku zmieniająca uchwałę w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy miasta Opola na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2005 r. Nr 24 poz. 640) tracą moc z dniem 31 grudnia 2015 roku.

2. W przypadku podpisania protokołu uzgodnień/z rokowań przez strony przed dniem 1 stycznia 2016 roku, najemca może nabyć lokal na warunkach wskazanych w tym protokole również po tej dacie, o ile wartość nieruchomości będzie aktualna w dniu zawierania umowy sprzedaży. Powyższy przepis nie ma zastosowania w przypadkach spraw wszczętych w oparciu o przepisy uchwały cyt. w ust. 1, a niezakończonych wyznaczeniem nieruchomości do sprzedaży poprzez sporządzenie wykazu, bądź z powodu utraty ważności wyceny.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku.

Przewodniczący Rady

Marcin Ociepa