

Uchwała NR XLI/367/21
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 22 lipca 2021 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, ust. 3 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 zalegają na rzecz miasta z czynszem bądź 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 mieszkalne oddane w najem, jako lokale zamienne na czas remontu, przebudowy lub modernizacji lokalu poprzednio zajmowanego;
- e) lokale mieszkalne, których najemcy nie mają uregulowanych stosunków majątkowych w zakresie praw do tego lokalu z małżonkiem lub byłym małżonkiem;
- f) lokale mieszkalne, których najemcom przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego bądź innych nieruchomości będących lub mogących być wykorzystywanymi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
- g) lokale mieszkalne, których najemcy są w trakcie budowy budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego bądź 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 sprzedaż następuje za cenę stanowiącą 100% wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku lokali mieszkalnych w budynkach poddanych kapitalnemu remontowi po dniu 1 stycznia 2010 r. dopuszcza się ich sprzedaż za cenę stanowiącą 100% wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Przez remont kapitalny rozumie się prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, polegające na wymianie lub naprawie wszystkich zużytych części - budynek, w którym dokonano termomodernizacji, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany dachu oraz remontu części wspólnych.

4. 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.

5. Postanowienia ust. 1, 2 i 4 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do ceny sprzedaży ułamkowej części nieruchomości gruntowej.

6. 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.

7. 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 zawierającymi 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. Sprawy wszczęte 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.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Żyrardowa

Elżbieta Wrońska