

248. 2020

Projekt

BIURO RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY	
Data wpływu	20.10.2020/442
Załączniki	.....
Podpis	<i>[Signature]</i>

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920), art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b oraz art. 34 ust. 6 i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Przeznacza się do sprzedaży - na rzecz najemców, z którymi zostały zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony - samodzielne komunalne lokale mieszkalne i użytkowe, dalej zwane lokalami, znajdujące się w budynkach, położonych na terenach, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - przeznaczone są odpowiednio na cele mieszkalne lub usługowe.

2. Wolne lokale przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu.

§ 2. 1. Wylacza się ze sprzedaży lokale:

- 1) w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania,
- 2) znajdujące się w szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach, w których funkcjonują instytucje użyteczności publicznej,
- 3) w budynkach, w których lokale przeznaczone są wyłącznie na wynajem jako lokale socjalne,
- 4) mieszkalne, w których czynsz najmu ustalony został w drodze przetargu - przez okres 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu,
- 5) w budynkach oddanych do użytkowania po 31.12.2001 r.,
- 6) wyznaczone przez Prezydenta Miasta, jako nie podlegające sprzedaży z uwagi na ważny interes Miasta, po zasięgnięciu opinii merytorycznej Komisji Rady Miejskiej.

2. W przypadku nieruchomości, co do których zostały zgłoszone roszczenia o przeniesienie własności oraz w których prowadzona jest regulacja stanu prawnego, sprzedaż lokali podlega zawieszeniu do czasu zakończenia postępowania.

§ 3. Przepisy niniejszej uchwały, o których mowa w § 1 i 2 mają zastosowanie również do dzierżawców lokali użytkowych.

§ 4. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości w wysokości 30%, z zastrzeżeniem § 5.

§ 5. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, których najemcy złożą wniosek o sprzedaż do 31.12.2023 r. wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości w wysokości 79%, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, dla których umowa najmu została zawarta w wyniku zamiany wzajemnej, których najemcy złożą wniosek o sprzedaż do 31.12.2023 r. w okresie 12 miesięcy od dnia zawarcia nowy najmu, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości w wysokości 79%, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 pkt 5.

3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, dla których umowa najmu została zawarta na lokal zamienny lub w wyniku zamiany z urzędu, których najemcy złożą wniosek o sprzedaż do 31.12.2023 r., wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości w wysokości 55%.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, dla których umowy najmu zostały zawarte na podstawie § 18 Uchwały nr 421/LI/2009 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 134, poz. 2734 z dnia 19 sierpnia 2009 r., z późn. zm.), wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości w wysokości 75%.

§ 6. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, o których mowa w § 4 i 5 w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego za jednorazową zapłatę ceny udziela się dodatkowej bonifikaty od ceny nieruchomości w wysokości 20%.

2. Niespłacona część ceny lokalu mieszkalnego podlega spłacie w równych ratach rocznych, z oprocentowaniem w wysokości:

- 1) 3% w stosunku rocznym - w przypadku spłaty do 2 lat,
- 2) 5% w stosunku rocznym - w przypadku spłaty w okresie od 3 do 10 lat.

§ 7. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom, z którymi umowy najmu lub dzierżawy zawarte zostały na czas nieoznaczony.

2. Niespłacona część ceny lokalu użytkowego podlega spłacie w równych ratach rocznych z oprocentowaniem w wysokości:

- 1) 5 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty do 5 lat,
- 2) 7% w stosunku rocznym w przypadku spłaty w okresie od 6 do 10 lat.

§ 8. Traci moc Uchwała Nr 437.XLVI.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z 19 dnia listopada 2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 9. Najemcy, którzy złożyli wnioski o wykup lokalu a sprzedaż lokali nie została zrealizowana aktem notarialnym przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, nabywają lokale na zasadach obowiązujących w dniu złożenia wniosku chyba, że wyrażą wolę ich nabycia na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

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

## UZASADNIENIE

Przedkładam projekt uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych.

Dzięki dotychczasowej polityce Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z korzystną bonifikatą udało się uniknąć znacznej degradacji substancji mieszkaniowej. Prywatyzacja gminnego zasobu mieszkaniowego doprowadziła do powstania licznych wspólnot mieszkaniowych, które w ramach własnych środków zapewniają odpowiedni standard nie tylko lokalom, ale także całym nieruchomościom.

W gminnym zasobie nieruchomości nadal pozostaje wiele lokali mieszkalnych i użytkowych, będących własnością Gminy Jelenia Góra a stanowiących przedmiot najmu. Lokale te wymagają znacznych nakładów finansowych związanych z koniecznością utrzymania ich w należyтым stanie technicznym, a ponadto utrzymywania części wspólnych budynków.

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Jeleniej Góry z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem Miasta Jeleniej Góry na lata 2020 - 2026, sprzedaż lokali winna koncentrować się w budynkach, gdzie są już wykupione lokale mieszkalne, co pozwoli pozbyć się tzw. pozostałości udziałów w nieruchomościach, a tym samym ograniczy wydatki Miasta. Kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych na ustalonych zasadach wypełnia także oczekiwania lokalnej społeczności.

Z uwagi na wielokrotność zmian uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 437.XLVI.2013 z dnia 19 listopada 2013 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych konieczne jest jej ponowne uchwalenie w całości.