

Projekt

z dnia 21 stycznia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYBNIKA**

z dnia 2020 r.

w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy oraz wysokości stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat

Działając na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.),
- art. 11 ust. 2, art. 28, art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 7, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1a, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 65)

na wniosek Prezydenta Miasta Rybnika, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej,

**Rada Miasta Rybnika
uchwała:**

§ 1. Przyjąć zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, będących samodzielnymi lokalami mieszkalnymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.), których właścicielem jest Gmina Rybnik (zwanymi dalej „lokalami mieszkalnymi”) wraz z udziałem we własności gruntu najemcom tych lokali mieszkalnych (zwanymi dalej „najemcami”), w przypadku gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

§ 2. 1. Prezydent Miasta Rybnika przeznacza do sprzedaży lokale mieszkalne, w przypadku spełnienia łącznie następujących przesłanek:

- 1) wniosek o wykup lokalu mieszkalnego złoży co najmniej 80% najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w jednym budynku;
- 2) budynek, o którym mowa w pkt 1 znajduje się w złym stanie technicznym w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 5 uchwały Rady Miasta Rybnika w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy na lata 2019-2023 z dnia 24 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 7379);

z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. W przypadku, gdy właścicielem wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1 stycznia 2000 r. lub w których Gmina Rybnik w ostatnich 10 latach, przeprowadziła remonty, inwestycje lub modernizacje, ponosząc nakłady o łącznej wartości większej lub równej 1000 zł na m² łącznej powierzchni budynku, jest Gmina Rybnik, lokale te powinny być wyłączone ze sprzedaży.

3. Do sprzedaży przeznacza się lokal mieszkalny najemcom spełniającym łącznie następujące przesłanki:

- 1) zawarli umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony i nie została ona wypowiedziana;
- 2) mają uregulowane stosunki majątkowe w zakresie praw do tego lokalu między małżonkami lub byłymi małżonkami;
- 3) lokal mieszkalny znajduje się w budynku, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Przesłanki, o której mowa w ust. 3 pkt 3 nie stosuje się w przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wyznaczonych przez Prezydenta Miasta Rybnika do sprzedaży, o ile dojdzie do sprzedaży przez Gminę Rybnik najemcom co najmniej 50% lokali w tym samym dniu i w tym samym wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Rybnika budynku.

§ 3. 1. Od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych opisanych w § 1 i § 2 ustala się następujące stawki procentowe bonifikat:

- 1) dla najemców lokali mieszkalnych spełniających przesłanki z § 2 ust. 3:
 - a) 60% w przypadku złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego do 31 grudnia 2020 r.;
 - b) 45% w przypadku złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego w terminie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.;
 - c) 25% w przypadku złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego od 1 stycznia 2022 r.;
- 2) dla najemców lokali mieszkalnych spełniających przesłanki z § 2 ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 4:
 - a) 70% w przypadku złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego do 31 grudnia 2020 r.;
 - b) 55% w przypadku złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego w terminie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.;
 - c) 35% w przypadku złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego w terminie od 1 stycznia 2022 r.

2. Bonifikatę podstawową, o której mowa w ust. 1 zwiększa się o 1% za każdy pełny rok najmu, licząc lata najmu lokalu mieszkalnego, do dnia złożenia wniosku o wykup, jednak nie więcej niż o 20%, z tym zastrzeżeniem, że do okresu trwania najmu wlicza się także czas trwania najmu innego lokalu mieszkalnego niż objęty wnioskiem o wykup i stanowiącego własność Gminy Rybnik, jeżeli nie było przerwy pomiędzy zawieraniem umowami najmu, z wyłączeniem lokali mieszkalnych, o których mowa w § 4 pkt 6.

3. Bonifikatę podstawową, o której mowa w ust. 1, w przypadku wykupu lokali mieszkalnych, o których mowa w § 4 pkt 6, zwiększa się o 1% za każdy pełny rok najmu, po upływie 10 lat od daty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego do dnia złożenia wniosku o wykup, jednak nie więcej niż o 20%.

4. Bonifikatę ustaloną w oparciu o zasady określone w ust. 1-3:

- 1) pomniejsza się w związku z poniesionymi przez Gminę Rybnik nakładami na modernizację, termomodernizację lub remont budynku o:
 - a) 10%, jeżeli nakłady te zostały wykonane w okresie czasu od 7 do 10 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego;
 - b) 15%, jeżeli nakłady te zostały wykonane w okresie czasu od 3 do 7 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu;
 - c) 20%, jeżeli nakłady te zostały wykonane w okresie czasu do 3 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu.
- 2) pomniejsza się dodatkowo o 10%, jeżeli przed sprzedażą lokalu mieszkalnego Gmina Rybnik uiszczala wspólnocie mieszkaniowej na poczet kosztów zarządu i funduszu remontowego opłaty, w kwocie przekraczającej wysokość czynszu najmu uiszczanego przez najemcę o co najmniej 20%, za wyjątkiem przypadków gdy przekroczenie to nastąpiło na skutek podwyższenia zaliczek na fundusz remontowy po przeprowadzonej modernizacji lub termomodernizacji budynku.

§ 4. Prezydent Miasta Rybnika nie może udzielić bonifikaty w przypadku:

- 1) nabycia drugiego i kolejnego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Rybnik;
- 2) posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez najemcę lub współmałżonka najemcy;
- 3) gdy w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego najemca lub współmałżonek najemcy skorzystał z pomocy Gminy Rybnik w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowych;
- 4) jeżeli najemca lub współmałżonek najemcy są właścicielami lub współwłaścicielami co najmniej jednej z wymienionych poniżej rodzajów nieruchomości:

- a) nieruchomości gruntowej zabudowanej z zabudową mieszkaniową lub funkcją mieszkaniową;
 - b) nieruchomości gruntowej niezabudowanej z rozpoczętą zabudową mieszkaniową lub z funkcją mieszkaniową;
 - c) nieruchomości budynkowej mieszkaniowej lub z funkcją mieszkaniową;
położonych na terenie całego kraju;
- 5) gdy przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny oddany najemcy w najem w trybie przetargu na stawkę miesięczną czynszu;
- 6) gdy przedmiotem sprzedaży, jest lokal mieszkalny oddany w najem, po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, zgodnie z odrębną uchwałą Rady Miasta Rybnika w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybnik, jeżeli wniosek o jego wykup został złożony przed upływem trzech lat od daty zawarcia umowy najmu;
- 7) jeżeli najemca lub współmałżonek najemcy zalega z opłatami z tytułu najmu lokalu mieszkalnego;
- 8) jeżeli najemca lub współmałżonek najemcy pobiera dodatek mieszkaniowy i pobierał go przez okres 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego.

§ 5. Do wniosków o nabycie lokali mieszkalnych złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 6. Traci moc uchwała Nr 639/XLII/2017 Rady Miasta Rybnika z dnia 16 listopada 2017 r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne wraz z udziałem we własności lub użytkowaniu wieczystym gruntu będących własnością Gminy Rybnik ich najemcom oraz wysokości stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat (t.j. Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 3294).

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.