

**UCHWAŁA NR XI/130/2011  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE**

z dnia 21 czerwca 2011 r.

**w sprawie sprzedaży lokali komunalnych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106 i poz. 675, ) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a - 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200 poz. 1323 oraz z 2011 r. Nr 64, poz 341) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Koszalin na prawach powiatu;
- 2) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Koszalina;
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal wykorzystywany na inne cele niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 i Nr 29, poz. 355 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492);
- 4) sprzedaży lokali - należy przez to rozumieć sprzedaż lokali położonych w budynkach wielolokalowych wchodzących w skład zasobu gminnego;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 2.** Sprzedaż lokali prowadzona jest w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz strategię mieszkaniową dla Miasta.

**§ 3. 1.** Prezydent rozstrzyga o przeznaczeniu lokali do sprzedaży, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 2.

2. Sprzedaż lokali, przeznaczonych do sprzedaży zgodnie z ust. 1, następuje z uwzględnieniem zasad określonych w Rozdziale 3.

**Rozdział 2.  
Kryteria sprzedaży lokali**

**§ 4. 1.** Sprzedaż lokalu z inicjatywy najemcy może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu. Przepisu nie stosuje się przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w § 9 i § 18 ust. 1 pkt 1-3.

2. W przypadku, gdy najmowany lokal jest kolejnym lokalem mieszkalnym wynajmowanym z gminnego zasobu mieszkaniowego, przy ustalaniu okresu najmu, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się łączny okres najmu, pod warunkiem zachowania jego ciągłości.

**§ 5.** Lokale mieszkalne wynajęte na podstawie rozstrzygnięć Prezydenta w sprawach najmu lokali mieszkalnych w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami społecznymi, zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej regulującymi zasady wynajmowania lokali stanowiących własność Miasta, mogą być przeznaczone do sprzedaży nie wcześniej niż po upływie 7 lat od dnia zawarcia umowy najmu.

**§ 6.** Sprzedaż lokali w budynkach przeznaczonych do modernizacji lub remontu, wymagających wykwaterowania lokatorów wszystkich lokali do lokali zamiennych, może być prowadzona wyłącznie w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali.

**§ 7. 1.** Sprzedaż lokali w budynkach, w których nie wyodrębniono lokali stanowiących odrębne nieruchomości, położonych na obszarach objętych rewitalizacją na podstawie odrębnych przepisów i nie podlegających wyłączeniu ze sprzedaży, wymaga uprzedniego opracowania przez Miasto koncepcji programowo - przestrzennej.

2. W koncepcji, o której mowa w ust. 1, uwzględnia się w szczególności:

- 1) projekt podziału geodezyjnego;
- 2) zmianę funkcji poszczególnych budynków i lokali;
- 3) wyznaczenie obszarów publicznych;
- 4) rozbiórkę lub przebudowę istniejących obiektów.

**§ 8.** Nie przeznaczają się do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali jeżeli:

- 1) wobec najemcy lokalu:
  - a) zostało otwarte postępowanie likwidacyjne,
  - b) wszczęto postępowanie upadłościowe;
- 2) najemca lokalu posiada nieuregulowane zadłużenie wobec Miasta.

**§ 9.** Lokale mieszkalne, znajdujące się na parterze w budynkach wymienionych w § 18 ust. 4 pkt 2, mogą być sprzedane jako lokale o innym przeznaczeniu:

- 1) w przypadku, gdy dotychczasowy najemca zrezygnował z prawa do lokalu mieszkalnego lub
- 2) w przypadku, gdy osoba trzecia zapewniła dotychczasowemu najemcy, za jego zgodą, inny lokal mieszkalny.

**§ 10. 1.** Sprzedaż wolnego pomieszczenia niespełniającego wymogów samodzielności może nastąpić na poprawienie warunków użytkowania lokalu przyległego do tego pomieszczenia, na wniosek właściciela tego lokalu.

2. Pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1, przylegające do kilku lokali, podlega sprzedaży na poprawienie warunków użytkowania lokalu przyległego na rzecz tego z właścicieli lokali, który zaoferuje najwyższą cenę.

3. Pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 w przypadku, gdy żaden z właścicieli lokali przyległych nie wyraża woli jego nabycia oraz pomieszczenie nieprzylegające do żadnego z lokali, podlega sprzedaży na rzecz tego z właścicieli lokali w budynku, który zaoferuje najwyższą cenę.

**§ 11.** Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- 1) mieszkalne, położone w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ustala przeznaczenie inne niż mieszkaniowe;
- 2) mieszkalne, położone w komunalnych obiektach niemieszkalnych, w tym w szczególności w szkołach, żłobkach, przedszkolach, obiektach kultury, biurowcach;
- 3) oddane w najem jako lokale socjalne, zamienne i zastępcze oraz lokale przeznaczone na wyżej wymienione cele;
- 4) oddane w najem bezprzetargowo osobom lub jednostkom organizacyjnym prowadzącym działalność społeczną, charytatywną, kulturalną, w tym pracownie artystyczne, oświatową, w zakresie ochrony zdrowia lub inną nie związaną z działalnością zarobkową;
- 5) oddane w najem bezprzetargowo z przeznaczeniem na funkcję biurową;
- 6) przystosowane przez Miasto dla osób niepełnosprawnych;
- 7) wydzielone na podstawie odrębnych przepisów z mieszkaniowego zasobu Miasta, z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 8) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny;
- 9) położone w budynkach, w których znajdują się lokale socjalne, przy czym nie wyodrębniono w nich lokali stanowiących odrębne nieruchomości;

- 10) położone w budynkach, w których znajdują się lokale niespełniające wymogów samodzielności określonych w przepisach szczególnych i brak jest technicznych możliwości uzyskania samodzielności, przy czym nie wyodrębniono w nich lokali stanowiących odrębne nieruchomości;
- 11) położone w budynkach stanowiących własność Miasta, wydzielonych przez Prezydenta z gminnego zasobu jako zasób niezbywalny;
- 12) mieszkalne, których najemcy lub ich małżonkowie, bez względu na istniejące pomiędzy małżonkami stosunki majątkowe:
  - a) są właścicielami (współwłaścicielami) domu przeznaczonego lub wykorzystywanego na cele mieszkaniowe,
  - b) są właścicielami (współwłaścicielami) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub są najemcami innego lokalu mieszkalnego,
  - c) posiadają tytuł prawny w postaci własnościowego lub lokatorskiego prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub
  - d) są właścicielami (współwłaścicielami), użytkownikami (współużytkownikami) wieczystymi działki przeznaczonej pod budowę domu o funkcji mieszkaniowej;
- 13) położone w budynkach wybudowanych po 1996 r.

**§ 12.** Wyłączeniu ze sprzedaży przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy najmu, podlegają lokale mieszkalne wynajęte z przeznaczeniem na prowadzenie rodzin zastępczych.

**§ 13.** Nie przeznaczają się do sprzedaży lokale:

- 1) w przypadku prowadzenia postępowania w sprawie uregulowania stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości;
- 2) w przypadku prowadzenia postępowania w sprawie sprostowania ustalonych udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z lokalami wyodrębnionymi.

### **Rozdział 3. Zasady sprzedaży lokali**

**§ 14.** Sprzedaż lokalu może nastąpić z inicjatywy najemcy lub Prezydenta.

**§ 15. 1.** Sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu.

2. Jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

**§ 16.** Ustalenie ceny sprzedaży lokalu następuje w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie.

**§ 17.** Sprzedaż lokali przeprowadza się w drodze:

- 1) przetargu - lokale:
  - a) wolne,
  - b) oddane w najem, których najemcy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu,
  - c) oddane w najem, których najemcom nie przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu;
- 2) bezprzetargowej - lokale oddane w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia.

**§ 18. 1.** Ustala się dla osób fizycznych następujące bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego:

- 1) 80% przy sprzedaży ostatniego lub jednocześnie dwóch ostatnich lokali w budynku, gdy wniosek (wnioski) o wykup zostanie złożony do dnia 31 grudnia 2013 r., a umowa sprzedaży lokalu (lokali) w formie aktu notarialnego zostanie zawarta nie później niż po upływie 3 miesięcy od daty przeznaczenia lokalu (lokali) do sprzedaży;
- 2) 60% przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich niewykupionych lokali w budynku;
- 3) 50% przy sprzedaży lokalu w budynku, w którym liczba lokali nie jest większa niż 7;
- 4) 30% przy sprzedaży lokalu w budynku, w którym liczba lokali jest większa niż 7;

5) 70% przy sprzedaży pomieszczeń dodatkowych do wykupionego lokalu mieszkalnego oraz przy sprzedaży pomieszczeń dodatkowych do lokalu powstałego w wyniku adaptacji części wspólnych budynku.

2. W przypadku zbiegu praw do bonifikaty stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

3. Bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

4. Bonifikata nie przysługuje:

1) przy sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach, w których wykonano w ciągu ostatnich 10 lat przed dniem sprzedaży remont lub modernizację o wysokości nakładów na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przekraczających 25% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszanego przez Wojewodę w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, według stanu na dzień zakończenia inwestycji;

2) przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w całości lub w części od strony ulicy na parterze następujących budynków:

a) ul. Zwycięstwa nr 8, nr 12, nr 73 – 75, nr 77 – 79, nr 83 – 87,

b) ul. Władysława Andersa nr 1 – 7,

c) ul. Juliusza Słowackiego nr 1 – 3,

d) ul. Władysława Laskonogiego nr 1 – 5,

e) ul. Kazimierza Wielkiego nr 6 – 8,

f) ul. Heleny Modrzejewskiej nr 1 – 9,

g) ul. Księżnej Anastazji nr 1, ul. Dąbrówki nr 3,

h) ul. Kaszubska nr 6, nr 7, nr 9 i nr 11,

i) ul. Michała Drzymały nr 5, ul. Mariańska nr 27,

j) ul. Michała Drzymały nr 7, ul. Walerego Wróblewskiego nr 28,

k) ul. Michała Drzymały nr 3, nr 11 i nr 18,

l) ul. Młyńska nr 17, ul. Zawiszy Czarnego nr 6,

m) ul. Harcerska nr 23 i nr 25,

n) ul. Dzieci Wrzesińskich nr 27;

3) gdy najemca lokalu lub małżonek najemcy w okresie 10 lat poprzedzających złożenie wniosku o sprzedaż lokalu zbył nieruchomość, udział w nieruchomości lub lokal, w tym spółdzielcze prawo do lokalu, przeznaczone lub wykorzystywane na cele mieszkaniowe, niezależnie od miejsca położenia nieruchomości lub lokalu. Przepisu nie stosuje się w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego w zamian za wstąpienie w stosunek najmu w drodze zamiany lokali;

4) gdy najemca lub małżonek najemcy byli uprzednio właścicielami (współwłaścicielami) lokalu mieszkalnego nabytego od Miasta z bonifikatą;

5) przy sprzedaży lokali w budynkach położonych na nieruchomościach, w odniesieniu do których wygasło prawo użytkowania wieczystego, przy czym sprzedaż następuje na rzecz najemców będących uprzednio użytkownikami wieczystymi zbywanej nieruchomości lub będących spadkobiercami tych osób, którym przysługuje roszczenie o wynagrodzenie w rozumieniu art. 33 ust. 2 ustawy;

6) w przypadku, jeżeli najemca lokalu skorzystał z pomocy Miasta w formie umorzenia należności w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż lokalu.

**§ 19.** W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż lokalu wykonany został remont ze środków Miasta lub Zarządu Budynków Mieszkalnych, w tym w ramach przygotowania pustostanu do zasiedlenia, warunkiem udzielenia bonifikaty jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom, przy czym wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy na dzień przeznaczenia lokalu do sprzedaży. Przepisu nie stosuje się w przypadku lokalu wskazanego do zasiedlenia jako lokal zamienny ze względu na ważny interes Miasta.

**§ 20.** Zwrot na rzecz Miasta bonifikaty od ceny sprzedaży udzielonej nabywcy lokalu mieszkalnego następuje w przypadkach i na zasadach określonych w ustawie oraz podlega zabezpieczeniu.

**§ 21.** 1. Przy sprzedaży przez Miasto na rzecz osób uprawnionych lokali mieszkalnych przejętych nieodpłatnie od Polskich Kolei Państwowych S.A., osobom tym przysługują bonifikaty ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

2. W przypadku braku uprawnień, o których mowa w ust. 1, przy sprzedaży lokalu stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 22.** Do spraw sprzedaży lokali, w których podany został do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, niezakończonych umową w formie aktu notarialnego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**§ 23.** Traci moc uchwała Nr XXV/276/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 70, poz. 1552 oraz z 2010 r. Nr 76, poz. 1408).

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Władysław Husejko**