

z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie wskazania do sprzedaży na rzecz najemców lokali stanowiących własność Gminy Otwock, ustalenia zasad ich sprzedaży oraz określenia warunków udzielania bonifikaty od ceny lokalu i wysokości stawek procentowych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 34, art. 37, art. 67, art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) oraz art. 2 i 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/304/16 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otwock na lata 2016-2021 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 11471) Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała określa:

- 1) wskazanie lokali do sprzedaży i ustalenie zasad ich sprzedaży,
- 2) warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali,
- 2) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę lokalu przeznaczonego do sprzedaży, który posiada najem na czas nieoznaczony,
- 3) cenie - należy przez to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w art. 67 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. 1. Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne usytuowane w niżej wymienionych budynkach:

- 1) ujętych na wykazach budynków wspólnot mieszkaniowych z lokalami gminy, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały,
- 2) położonych na nieruchomościach o uregulowanym stanie prawnym, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie są planowane pod inwestycje celu publicznego, zdefiniowane w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.):
 - a) nie przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) innych niż budynki użyteczności publicznej, przez które należy rozumieć budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, prokuratury, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej i opieki nad dziećmi do lat 3.
- 3) oddanych w najem nie w drodze przetargu, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu,
 - a) lokale usytuowane w budynkach znajdujących się w ewidencji zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków lub zgodę innych organów, jeżeli jest to konieczne,
 - b) sprzedaży nie podlegają lokale znajdujące się w budynkach jedno i dwulokalowych.

§ 4. 1. W przypadku bezprzetargowej sprzedaży lokalu ustala się bonifikaty od ceny lokalu na podstawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych określonych w niniejszym paragrafie.

2. Najemcy lokalu legitymującemu się co najmniej 5-letnim okresem najmu, przysługuje bonifikata od ceny lokalu:

- a) znajdującego się w budynku wielorodzinnym wybudowanym do 1952 roku w wysokości **70 %**,
- b) znajdującego się w budynku wielorodzinnym wybudowanym w latach 1953-1994 w wysokości **40 %**.

3. Bonifikatę, o której mowa w ust. 2, powiększa się o 1% za każdy rok najmu przypadający powyżej 5 lat najmu, z zastrzeżeniem ust. 4-6.

4. Łączna wysokość bonifikat, o których mowa w ust. 2 i 3, przysługująca przy sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wielorodzinnych wybudowanych do 1952 roku, nie może przekroczyć **90%**.

5. Łączna wysokość bonifikat, o których mowa w ust. 2 i 3, przysługująca przy sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w latach 1953-1994, nie może przekroczyć **60%**.

6. Cena sprzedaży lokalu po uwzględnieniu bonifikaty zostaje powiększona o koszty związane z funduszem remontowym, które poniosła Gmina w okresie ostatnich 5 lat za ten lokal.

7. Do wskazanego w ust. 2 i 3 okresu najmu, od którego uzależnia się wysokość bonifikaty, zalicza się przypadający bezpośrednio przed nabyciem lokalu nieprzerwany okres najmu lokalu na czas nieoznaczony, którym legitymuje się najemca. Do tego okresu zalicza się także nieprzerwany okres najmu na czas nieoznaczony:

- a) poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz.1145) lub;
- b) innego lokalu albo jego części wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Otwock, jeżeli w zamian za ten, inny lokal albo jego część uzyskany został tytuł do zajmowania lokalu zbywanego na rzecz najemcy.

8. Z zastosowaniem bonifikaty, o której mowa w ust. 2 i 3, dopuszcza się sprzedaż na współwłasność lokalu będącego przedmiotem odrębnych stosunków najmu, jeżeli cała powierzchnia użytkowa lokalu stanowi przedmiot najmu.

9. W przypadku określonym w ust. 8, jeżeli czas najmu poszczególnych części lokalu nie jest równy, to dla ustalenia wysokości bonifikaty bierze się pod uwagę okres najkrótszy.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 6. 1. Tracą moc uchwały Rady Miasta Otwocka:

- a) Nr X/100/2003 z dnia 16 września 2003 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców jednolokalowych budynków mieszkalnych wybudowanych do roku 1945, stanowiących własność Gminy Otwock,
- b) Nr XXXIV/369/2013 z dnia 07 maja 2013 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Otwock i udzielania bonifikaty od ceny lokalu.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek

WYKAZ

wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych (bloki mieszkalne),
stanowiących własność Gminy Otwock, w których lokale przeznaczono do
sprzedaży na rzecz najemców

L.p.	Adres budynku
1.	Andriollego 18
2.	Andriollego 27/29
3.	Andriollego 39/41
4.	Hoża 3
5.	Hoża 7
6.	Hoża 9
7.	Karczewska 23
8.	Karczewska 25
9.	Karczewska 27
10.	Karczewska 31
11.	Karczewska 43
12.	Karczewska 45
13.	Karczewska 51
14.	Karczewska 53
15.	Krucza 4
16.	Krucza 6
17.	J. Lennona 7
18.	Mazowiecka 11A
19.	Narutowicza 76
20.	Poniatowskiego 35
21.	Poniatowskiego 37
22.	Poniatowskiego 39
23.	Reymonta 77
24.	Skłodowskiej 3
25.	Skłodowskiej 11
26.	Smolna 3
27.	Smolna 5
28.	Sosnowa 1
29.	Sosnowa 6
30.	Sosnowa 8
31.	Wyspiańskiego 4
32.	Wyspiańskiego 6
33.	Wyspiańskiego 8
34.	Wyspiańskiego 9

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA
Monika Joanna Kwiek
Monika Joanna Kwiek

WYKAZ

**budynków mieszkalnych innych niż bloki, stanowiących własność Gminy Otwock,
w których lokale przeznaczono do sprzedaży na rzecz najemców**

L.p.	Adres budynku
1.	Jasna 21
2.	Jana Pawła II 8
3.	Jaracza 4
4.	Kołątaja 71, 73
5.	Kołątaja 77
6.	Kościuszki 19
7.	Kraszewskiego 68
8.	Kraszewskiego 76
9.	Kraszewskiego 78
10.	Lisia 6, 6A
11.	Majowa 16
12.	Majowa 18, 18A
13.	Majowa 20
14.	Matejki 2
15.	Mazowiecka 14
16.	Narutowicza 78
17.	Piłsudskiego 17
18.	Poetycka 21
19.	Poniatowskiego 31
20.	Prądyńskiego 12
21.	Prusa 8, 8A
22.	Reymonta 44
23.	Różana 8
24.	Świderska 30
25.	Traugutta 7
26.	Ujejskiego 16, 18
27.	Westerplatte 2, 4, 6
28.	Wierzbowa 7
29.	Wierzbowa 9
30.	Zeromskiego 38

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek

UZASADNIENIE

Zgodnie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących uchwalania zasad zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy, w tym lokali mieszkalnych.

W związku z Uchwałą Nr XXXIX/304/16 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 listopada 2016 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Otwock na lata 2016–2021”, zmienioną Uchwałą Nr LX/471/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 01 lutego 2018 r., celem usprawnienia sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz racjonalnej gospodarki nieruchomościami i kreowaniu dochodów Miasta Otwocka należy podjąć niniejszą uchwałę.

Proponowane różnice w wartościach procentowych bonifikat wynikają z uwzględnienia daty budowy budynków mieszkalnych i ich stanu technicznego oraz z długości trwania najmu którym legitymuje się najemca. Do okresu trwania najmu, zaliczany będzie zarówno okres najmu poprzedników prawnych (np. rodziców), jak również okres najmu poprzednio zajmowanego lokalu z zasobu gminy (co ma istotne znaczenie w przypadku zamian lokali).

Projekt uchwały pozytywnie wpłynie na realizację budżetu oraz Wieloletni Plan Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Otwock na lata 2016-2021.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA

Monika Joanna Kwiek