

Projekt

z dnia 20 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BĘŁCHATOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta
Bęłchatowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940), art. 67 ust. 3 i art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717 i poz. 1881) Rada Miejska w Bęłchatowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bęłchatowa, zajmowanych przez najemcę, któremu zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje pierwszeństwo w jego nabyciu:

- 1) zbycie lokalu zajmowanego przez najemcę może nastąpić na jego rzecz po spełnieniu łącznym następujących warunków:
 - a) uregulowanie dotychczasowych płatności z tytułu opłat czynszowych,
 - b) uiszczenie zapłaty za lokal oraz ułamkową część gruntu przed podpisaniem aktu notarialnego;
- 2) w razie rezygnacji z wykupu lokalu mieszkalnego, dla którego został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy bądź zmiany terminu aktu notarialnego z przyczyn leżących po stronie kupującego, koszt sporządzenia kolejnego operatu szacunkowego pokrywa w całości kupujący;
- 3) bonifikatę można udzielić pod warunkiem wyrażenia zgody przez nabywców na ustanowienie na nabywanym lokalu hipoteki zabezpieczającej ewentualny zwrot bonifikaty; sprzedaż lokalu mieszkalnego odbywa się w drodze umowy cywilno-prawnej, nabywca lokalu ponosi koszty opłat notarialnych i sądowych za wpis do księgi wieczystej lub założenie księgi wieczystej dla nabytego lokalu;
- 4) cena sprzedaży, ustalona po zastosowaniu bonifikaty, ulega powiększeniu o kwotę odpowiadającą wartości poniesionych nakładów przez Miasto Bęłchatów na lokal mieszkalny w okresie ostatnich 5 lat licząc od daty złożenia wniosku przez najemcę o wykup lokalu mieszkalnego, wartość ta według stanu na dzień sprzedaży ustalana jest w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych na w/w zasadach nie obejmuje lokali:

- 1) znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny;

- 2) znajdujących się w budynkach położonych na nieruchomościach gruntowych, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie inne niż mieszkaniowe;
- 3) oddanych w najem na czas oznaczony z przeznaczeniem na lokale socjalne, zamienne i zastępcze;
- 4) zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr LXIII/504/23 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bełchatowa na lata 2024-2028.

§ 2. 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta Bełchatowa do udzielania bonifikat:

- 1) 50% - przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych w osiedlu Binków, przy jednorazowej wpłacie przed zawarciem umowy ceny lokalu stanowiącej równowartość 50% wartości lokalu mieszkalnego;
- 2) 55% - przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych w osiedlach: Dolnośląskim, Przytorze, Okrzei i przy ulicach: Czaplinieckiej, Kwiatowej, Pabianickiej, przy jednorazowej wpłacie przed zawarciem umowy ceny lokalu stanowiącej równowartość 45% wartości lokalu mieszkalnego;
- 3) 60% - przy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych w osiedlach: 1000 lecia, Wolność, 1 Maja, Żołnierzy POW, Budowlanych i przy ulicach: Fabrycznej, Sienkiewicza, Lecha i Marii Kaczyńskich, Czyżewskiego oraz w kamienicach, w których liczba samodzielnych lokali mieszkalnych nie przekracza 10 i które położone są poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych dróg gminnych, powiatowych, wojewódzkich lub krajowych, przy jednorazowej wpłacie przed zawarciem umowy ceny lokalu stanowiącej równowartość 40% wartości lokalu mieszkalnego.

2. Upoważnia się Prezydenta Miasta Bełchatowa do udzielenia dodatkowej bonifikaty w wysokości 5% ceny przy zakupie lokalu mieszkalnego w terminie do 31 grudnia 2025 r.

3. Upoważnia się Prezydenta Miasta Bełchatowa do udzielenia dodatkowej bonifikaty w wysokości 5% ceny przy zakupie lokalu mieszkalnego przez kombatanów i osoby posiadające uprawnienia kombatanckie oraz osoby uprawnione w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego, a także przez osoby będące działaczami opozycji antykomunistycznej i represjonowane z powodów politycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych.

4. Upoważnia się Prezydenta Miasta Bełchatowa do udzielenia dodatkowej bonifikaty w wysokości 5% ceny przy zakupie lokalu mieszkalnego dla rodzin wielodzietnych (3 dzieci i więcej) tworzących wspólne gospodarstwo domowe.

5. Bonifikat wskazanych w ust. 3 i ust. 4 nie stosuje się łącznie.

6. Upoważnienie Prezydenta Miasta Bełchatowa do udzielania bonifikat obowiązuje do dnia 31 grudnia 2026 r. i obejmuje wnioski o sprzedaż lokali złożone do Urzędu Miasta Bełchatowa w terminie do 30 czerwca 2025 r. oraz od 01 stycznia 2026 r. do 31 marca 2026 r.

§ 3. Traci moc uchwała nr LXIII/505/23 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie ustalenia zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bełchatowa (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2023 r. poz. 10786).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bełchatowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bełchatowa

Przedkładany projekt uchwały ma na celu określenie zasad obowiązujących przy sprzedaży przez Miasto Bełchatów lokali mieszkalnych ich najemcom.

Zdefiniowanie norm zbywania nieruchomości stanowiących własność samorządów terytorialnych zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym należy do wyłącznej kompetencji rady gminy, która posiada ustawowe uprawnienie do podjęcia uchwały ustalającej zasady zbywania komunalnych lokali mieszkalnych oraz ustalania ewentualnych bonifikat przy zbywaniu lokali mieszkalnych.

Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych z ustaloną bonifikatą zgodnie z uchwałą nr LXIII/505/23 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie ustalenia zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bełchatowa (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2023 r. poz. 10786) odbywała się dla tych najemców, którzy złożyli wnioski w terminie do 30 czerwca 2024 r. i nabyli mieszkanie do 31 grudnia 2024 r. Obowiązywały wówczas bonifikaty 55 %, 60 % oraz 65 %. W zasobach Miasta Bełchatów pozostaje jeszcze około 650 lokali mieszkalnych. W 2024 roku sprzedano 43 lokale, uzyskując kwotę 3 703 500 zł.

W związku z wnioskami najemców o możliwość wykupu lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu bonifikaty proponuje się przyjęcie przedstawionej uchwały.