



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 7 października 2016 r.

Poz. 3410

UCHWAŁA NR XXXIV/652/16 RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 28 września 2016 r.

w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy oraz zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 13 ust. 1, art. 28 ust.1, art. 34 ust. 6, 6a i 6b, art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i 6, art. 67 ust. 1, 1a i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 1774 i poz. 1777 oraz z 2016r. poz. 65, poz. 1250 i poz. 1271) oraz art. 2, art. 3, art. 3a ust. 1, art. 22 ust. 3 pkt. 5 i 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 1892) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie o własności lokali – należy rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 1892),
- 2) ustawie o gospodarce nieruchomościami – należy rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015r. poz. 1774 ze zm.),
- 3) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny spełniający warunki określone w art. 2 ustawy o własności lokali,
- 4) najemcy - należy przez to rozumieć osoby posiadające zawartą z Miastem Bydgoszcz umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony obowiązującą w dacie złożenia wniosku o nabycie lokalu lub osoby używające lokalu na podstawie wydanej na czas nieoznaczony dyspozycji, o której mowa w § 3 ust.4,
- 5) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- 6) domu jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden samodzielny lokal mieszkalny.

Rozdział 2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców

§ 2.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych dotyczy budynków, gdzie rozpoczęto proces sprzedaży lokali mieszkalnych i gdzie funkcjonują już wspólnoty mieszkaniowe z zastrzeżeniem Rozdziału 3.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dotyczy także tych budynków, w których nie rozpoczęto jeszcze procesu sprzedaży lokali mieszkalnych uzyskując do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zgodę Prezydenta Miasta na jego rozpoczęcie.

3. W przypadku utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w następstwie sprzedaży lokalu mieszkalnego (pustostanu) na zasadach określonych w Rozdziale 5, warunkiem rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców jest wypełnienie przez nich przesłanek określonych w Rozdziale 3.

4. W sytuacji, o której mowa w ust. 3 do wymaganej w § 7 ust. 1 pkt 1 grupy najemców zalicza się sprzedany w przetargu lokal mieszkalny (pustostan).

5. Jeżeli w budynkach wspólnot mieszkaniowych w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaż, o której mowa w ust. 1 dokonuje się z jednoczesnym ustaleniem udziału w tym prawie.

§ 3. 1. Sprzedaż lokali, o których mowa w § 2 ust. 1 następuje na rzecz najemców tychże lokali mieszkalnych po uprzednim złożeniu przez nich wniosku.

2. Najemcom lokali mieszkalnych przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tychże lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

3. Uprawnionym do złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 są wyłącznie najemcy, którzy wynajmują lokal mieszkalny co najmniej od 3 lat.

4. Utrata przez najemcę tytułu najmu i jego ponowne nawiązanie powoduje, że bieg terminu, o którym mowa w ust. 3 liczony będzie od dnia kiedy ten najem ponownie nawiązano.

5. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych będących w dyspozycji organizacji podległych Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Szefowi Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Szefowi Agencji Wywiadu, jak też jednostek organizacyjnych Służby Więziennej podległych Ministrowi Sprawiedliwości, a także lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego wymagana jest zgoda właściwego organ. Regulację określoną w ust 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

§ 4. W przypadku, gdy jest więcej niż jeden najemca lokalu mieszkalnego, to lokal ten zostanie sprzedany do współwłasności na rzecz jego najemców pod warunkiem złożenia wniosku przez wszystkich najemców.

§ 5. 1. W przypadku, gdy jedno z pomieszczeń, które nie może zostać włączone do części wspólnych nieruchomości, służy do obsługi więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, to lokale te wyodrębniane zostaną jako jeden lokal mieszkalny, którego częścią składową będzie to pomieszczenie.

2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 sprzedaż nastąpi do współwłasności na rzecz najemców tych lokali mieszkalnych.

§ 6. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:

- 1) znajdujące się w budynkach położonych na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym,
- 2) znajdujące się w budynkach, które zgodnie z zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – a w przypadku ich braku – w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bydgoszczy nie są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub nie są przeznaczone do trwałej adaptacji na cele mieszkaniowe,
- 3) znajdujące się w budynkach, na które wydano decyzję organu nadzoru budowlanego nakazującą opróżnienie,

2. Wstrzymuje się sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w budynkach mieszkalnych w przypadku:

- 1) wystąpienia właścicieli lokali mieszkalnych z roszczeniem wobec Miasta Bydgoszczy w trybie art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – do czasu zawarcia umów przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej oraz ujawnienia tych praw w księdze wieczystej,
- 2) wystąpienia Miasta Bydgoszczy z roszczeniem wobec właścicieli lokali mieszkalnych w trybie art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – do czasu zawarcia umów przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej oraz ujawnienia tych praw w księdze wieczystej,

- 3) wystąpienia właścicieli lokali mieszkalnych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej z wnioskiem o wykup prawa własności tej nieruchomości – do czasu zawarcia umów sprzedaży prawa własności oraz ujawnienia tych praw w księdze wieczystej,
- 4) wystąpienia właścicieli lokali mieszkalnych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tej nieruchomości – do czasu wydania ostatecznej decyzji administracyjnej oraz ujawnienia jej ustaleń w księdze wieczystej,
- 5) wystąpienia właścicieli lokali mieszkalnych z wnioskiem do Miasta Bydgoszczy o nabycie w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami – do czasu zawarcia umów przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części oraz ujawnienia tych praw w księdze wieczystej.

Rozdział 3.

Zasady sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych położonych w budynkach, które stanowią wyłączną własność Miasta Bydgoszczy

§ 7. 1. Sprzedaż, o której mowa w § 2 ust. 1 dotyczy także tych budynków, gdzie nie rozpoczęto jeszcze sprzedaży lokali mieszkalnych, a:

- 1) co najmniej 75% najemców lokali mieszkalnych jest zainteresowana ich wykupem na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
- 2) najemcy, o których mowa w pkt.1 złożyli wnioski o wykup wynajmowanych przez siebie lokali mieszkalnych,
- 3) okres ich eksploatacji jest dłuższy niż 20 lat.

2. Realizacja wniosków, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 wymaga:

- 1) łącznego spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1,
- 2) przeznaczenia wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości do trwałej adaptacji,
- 3) sporządzenia dokumentacji inwentaryzacyjnej określającej wysokość udziałów w częściach wspólnych nieruchomości,
- 4) wydzielenia gruntu spełniającego wymogi działki budowlanej, umożliwiającego prawidłowe i racjonalne z niego korzystanie,

§ 8. Regulacje określone w § 3 - § 6 stosuje się odpowiednio.

§ 9. Wnioski, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 2 nie będą podlegały realizacji w przypadku, gdy:

- 1) budynek lub którykolwiek z najemców nie wypełnia jakiegokolwiek przesłanki określonej w § 7 i § 8,
- 2) w budynku znajduje się co najmniej jeden lokal socjalny,
- 3) nieruchomość, na której położony jest budynek lub budynki objęte wnioskami najemców ma nieuregulowany stan prawny.

§ 10. Jeżeli którykolwiek z najemców, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 i 2 nie zawrze z Miastem Bydgoszcz umowy sprzedaży wynajmowanego lokalu mieszkalnego i nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, lokal ten może zostać sprzedany przez Miasto Bydgoszcz w drodze przetargu.

Rozdział 4.

Zasady sprzedaży domów jednorodzinnych

§ 11. 1. Sprzedaż domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy odbywa wraz z jednoczesną sprzedażą działki zapewniającej swymi parametrami warunki umożliwiające racjonalne korzystanie z budynku.

2. Najemcom domów jednorodzinnych przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

§ 12. W przypadku, gdy jest więcej niż jeden najemca domu jednorodzinnego, to sprzedaż następuje do współwłasności na rzecz jego najemców pod warunkiem złożenia wniosku przez wszystkich najemców.

§ 13. Sprzedaży podlegają jedynie domy jednorodzinne:

- 1) położone na nieruchomościach stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, innych niż nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym,
- 2) położone na nieruchomościach, które zgodnie z zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – a w przypadku ich braku – w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bydgoszczy są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 5.**Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych (pustostanów)**

§ 14. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych niezamieszkałych i wolnych w sensie prawnym (pustostanów) odbywa się na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 dotyczy:

- 1) lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej większej niż 80 m²,
- 2) przypadku, w którym Miastu Bydgoszcz w budynku wspólnoty mieszkaniowej pozostał ostatni lokal mieszkalny,
- 3) przypadku, w którym łączna powierzchnia pozostałych Miastu Bydgoszcz lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej wynosi poniżej 10% ogólnej powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych w tym budynku.

Rozdział 6.**Zasady sprzedaży udziałów w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

§ 15. 1. Przypadający gminie udział w nieruchomości wspólnej lub jej części podlega sprzedaży w przypadku wyodrębnienia lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku przebudowy lub rozbudowy części wspólnej nieruchomości.

2. Przypadające gminie udziały w nieruchomości wspólnej lub jej części sprzedaje się także na potrzeby poprawy funkcjonowania nieruchomości lokalowej.

3. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 następuje na wniosek zainteresowanego, natomiast ta, o której mowa w ust. 2 następuje na wniosek właściciela nieruchomości lokalowej.

§ 16. 1. Sprzedaż udziału stanowiącego własność Miasta Bydgoszczy obejmującego izbę lub izby, które nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania, następuje w trybie:

- 1) bezprzetargowym – w przypadku, gdy izba lub izby ze względu na swoje położenie mogą stanowić uzupełnienie tylko jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego nieruchomość przyległą,
- 2) przetargu ograniczonego do właścicieli nieruchomości przyległych – w przypadku, gdy izba lub izby ze względu na swoje położenie mogą stanowić uzupełnienie dwóch lub więcej lokali mieszkalnych stanowiących nieruchomości przyległe.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 następuje na wniosek właściciela lub właścicieli lokali mieszkalnych przyległych do zbywanej izby lub izb.

Rozdział 7.**Przepisy przejściowe**

§ 17. 1. Wnioski o sprzedaż lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego złożone do dnia obowiązywania uchwały Nr LIX/1149/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 listopada 2005r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy oraz zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2006r. Nr 14, poz. 174 ze zm.) są realizowane na podstawie warunków ujętych w tej uchwale.

2. Wnioski o sprzedaż lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego złożone od dnia wejścia w życie uchwały Nr XXIV/483/12 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 marca 2012r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy oraz zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (tekst. jedn. Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2013r. poz. 1583) są rozpoznawane i załatwiane na podstawie niniejszej uchwały.

3. Uchwały Rady Miasta Bydgoszczy w sprawie zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, zarządzenia Prezydenta Miasta Bydgoszczy w sprawie zbycia lokali mieszkalnych, podane do publicznej wiadomości wykazy zbywanych nieruchomości sporządzone oszacowania i przeprowadzone rokowania, podjęte, wydane, sporządzone i przeprowadzone podczas obowiązywania uchwały Rady Miasta Bydgoszczy wymienionej w ust. 1 zachowują ważność do czasu zakończenia postępowań indywidualnych.

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 18. Uchwała nie narusza pierwszeństwa do nabycia lokalu mieszkalnego przysługującego osobom fizycznym na podstawie ustaw.

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXIV/483/12 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 marca 2012r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy oraz zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (tekst. jedn. Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2013r. poz. 1583).

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

dr Zbigniew Sobociński