

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/277/96

Rady Miejskiej w Szczecinie

z dnia 27 maja 1996 roku

ZASADY

PRYWATYZACJI KOMUNALNYCH NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Przedmiotem regulacji niniejszych zasad jest sprzedaż:

1. lokali położonych w budynkach wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste lub sprzedażą udziału we własności gruntu wchodzącego w skład danej nieruchomości;
2. budynków wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą gruntu wchodzącego w skład danej nieruchomości.

§ 2

1. Poprzez komunalną nieruchomość zabudowaną rozumie się grunt stanowiący odrębny przedmiot własności lub współwłasności gminy Szczecin oraz grunt będący przedmiotem użytkowania wieczystego gminy Szczecin, na którym posadowiony jest budynek lub zespół budynków zawierających co najmniej: garaż lub lokal mieszkalny lub użytkowy (za lokal użytkowy uważa się również pracownię artystyczną).
2. Posesją jest budynek wraz z niezbędnym gruntem lub zespół budynków wraz z gruntami niezbędnymi do racjonalnego korzystania z nich, które dla prawidłowego ich funkcjonowania wymagają wspólnego gospodarowania. Granice posesji każdorazowo ustala Zarząd Miasta.
3. Przez grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku rozumie się grunt znajdujący się bezpośrednio pod budynkiem, a także grunt przynależny do budynku - w szczególności: podwórze, drogi dojazdowe, pasy zieleni wokół budynku itd.
4. Małym domem jest budynek zawierający łącznie co najwyżej cztery lokale mieszkalne i użytkowe.
5. Zarząd Miasta uprawniony jest do dokonywania wszelkich czynności prawnych zmierzających do podziału i łączenia komunalnych nieruchomości zabudowanych
6. Zarząd Miasta uprawniony jest do dokonywania wszelkich czynności prawnych zmierzających do zniesienia współwłasności budynków.
7. Zarząd Miasta uprawniony jest, na wniosek nabywcy zaliczyć na poczet ceny lokalu (budynku) nakłady poczynione na przedmiot najmu z zachowaniem poniższych zasad:

- a. nakłady poczynione zostały za zgodą wynajmującego i nie zostały uprzednio rozliczone;
 - b. kwota zaliczana na poczet ceny, nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej przyrostowi wartości nieruchomości po modernizacji; nakłady dokonane w ramach Programu Małych Ulepszeń rozliczane są na zasadach przewidzianych w regulaminie Programu.
8. Sprzedaż lokali dla których uzyskanie zaświadczenia o samodzielności (o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.94r. o własności lokali) wymagać będzie nakładów inwestycyjnych poprzedzona zostanie zawarciem umowy, w której między innymi określone zostaną :
- a. wysokość niezbędnych nakładów na przystosowanie lokalu do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - b. sposób rozliczenia poniesionych nakładów (wnioskodawca - miasto).
9. W stosunku do lokali (budynków) pozostających w dzierżawie stosuje się odpowiednio przepisy niniejszych zasad dotyczące lokali (budynków) będących w najmie.
10. Przy zbywaniu nieruchomości komunalnej jej wycena, o ile nie zostanie przed upływem sześciu miesięcy wykorzystana w umowie przenoszącej własność lub zobowiązującej do przeniesienia własności, podlega aktualizacji.

ROZDZIAŁ II

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3.

1. Lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu podlegają sprzedaży na rzecz ich najemców w trybie bezprzetargowym.
1. Wskazane przez Zarząd Miasta wolne lokale mieszkalne których racjonalne zasiedlenie zgodne z obowiązującym prawem w drodze najmu jest niemożliwe, podlegają sprzedaży w drodze przetargu.

§ 4.

1. Cenę za mieszkanie sprzedawane bezprzetargowo wraz z podatkiem VAT nabywca uiszcza jednorazowo lub w systemie ratalnym z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. B
2. b/cenę za mieszkanie sprzedawane w przetargu wraz z podatkiem VAT nabywca uiszcza przed zawarciem umowy notarialnej przenoszącej własność.

2.Sprzedaż w systemie ratalnym odbywa się według następujących zasad:

a/nabywca dokonuje wyboru wysokości I wpłaty wraz z ilością deklarowanej ilości rat

zgodnie z poniższą tabelą:

L.p.	Ilość rat rocznych	Wysokość I raty wplacanej przed zawarciem aktu notarialnego (% ceny)	Wysokość ulgi w % , w stosunku do ceny bez VAT - u
1	2	50 %	24
2	3	35 %	21
3	4	25 %	18
4	5	20 %	15
5	6	20 %	12
6	7	20 %	9
7	8	20 %	6
8.	9	20 %	3
9.	10	20 %	0

b/ierwsza rata wplacana jest przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność. Wraz z jej wplacaniem nabywca zobowiązany jest wplacić kwotę należną z tytułu podatku VAT od nabywanej nieruchomości.

c/pozostała należność oprocentowana jest według stopy procentowej redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim obowiązującej w dniu 2 stycznia danego roku.

W przypadku wcześniejszej spłaty
należności w roku kalendarzowym bądź
w

każdym kolejnym roku jednak wcześnie
niż ustalono w akcie notarialnym, w

którym zawarto umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ustalaniu wysokości odsetek przyjmuje się stopę procentową redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim obowiązującą w dniu zapłaty reszty należności.

3.Odsetki, o których mowa w ust. 2 pkt c/, zostaną obniżone o udokumentowane nakłady

poniesione na pomniejszenie stopnia zużycia budynku,
podniesienie standardu ekologicznego

nieruchomości, polepszenie warunków sanitarnych według standardu właściwego dla

budownictwa komunalnego.

4.Zarząd Miasta w terminie 1 miesiąca od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały ustali szczegółowy zakres prac wpływający na obniżenie kwoty pozostającej do wpłaty i sposób rozliczania nakładów, o których mowa w ust. 3.

§ 5

1.W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących:

a/kombatantami, w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osób będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego;

b/pionierami Szczecina tzn. osób które osiedliły się w Szczecinie do końca 1945 r. i do dnia 31 grudnia 1945 r. były pełnoletnie lub podjęły pracę, cenę sprzedaży obniża się o 10 % .

2.W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych, co do których wnioski o jego nabycie wpłyn¹³ w terminie do 31 grudnia 1998 r., sprzedaż odbywa się z zastosowaniem ulgi w wysokości 40 % w stosunku do wartości lokalu bez podatku VAT.

3.W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego poprzez dokonanie jednorazowej wpłaty, nabywcy przysługuje ulga w wysokości 30 % ceny lokalu (bez podatku VAT).

4.W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym nabywcy przysługuje ulga w wysokości wynikającej z tabeli zamieszczonej w § 4 ust. 2 pkt a/.

5. Ulgi, o których mowa w niniejszym paragrafie oraz w § 16 ust. 1 i w § 17, stosuje się według wzoru:

$$C = y (100\% - a) (100\% - b) (100\% - c) \dots$$

gdzie:

C - cena lokalu po zastosowaniu ulg;

y - wartość lokalu zgodnej z wyceną;

a, b, c ... - poszczególne ulgi.

6. Przepisów niniejszego paragrafu nie stosuje się przy sprzedaży lokali mieszkalnych w przetargu.

§ 6

Ustala się następujące zasady i kryteria przeznaczania do sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych:

1. Wy³czeniu ze sprzedaży podlegają mieszkania, które:
 - a. zlokalizowane są na terenach, dla których plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego zastrzega inne przeznaczenie;
 - b. znajdują się w budynkach wskazanych w ustaleniach planu jako niezgodne z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego;
 - c. znajdują się w budynkach przeznaczonych przez Zarząd Miasta do rozbiórki oraz budynkach przeznaczonych - zgodnie z czteroletnim planem inwestycji - do emontu kapitalnego, przebudowy, modernizacji lub renowacji.
 - d. zostały wynajęte na czas określony jako lokale socjalne;
 - e. położone są w budynkach nowo wznoszonych i oddanych do użytku po dniu 22 czerwca 1992r.;
 - f. zostały oddane w najem w zamian za czynsz wolny;
 - g. położone są w komunalnych szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych;
 - h. zostały oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub renowacji mieszkania poprzednio zajmowanego;
 - i. położone są w budynkach: nr 20 przy ul. Jana Kazimierza, nr 2 - 3 przy ul. Komuny Paryskiej, nr 6 i 9 przy ul. Retry, nr 17 i 18 przy ul. Szpitalnej, nr 30 przy ul. Kaszubskiej, nr 36 przy ul. Dębogórskiej, nr 22 przy ul. Niedziałkowskiego i nr 59 przy ul. Potulickiej;

- j. położone są w budynkach wskazanych przez Zarząd Miasta jako nieruchomości docelowo przeznaczone na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem.
2. Nie przeznaczają się do sprzedaży mieszkania położonych w kwartałach Śródmieścia oznaczonych:
 - a. nr 21 i 22 (wyodrębnionych ulicami: Aleją Wojska Polskiego, Jagiellońską, Ceglarską, Obrońców Stalingradu) oraz:
 - b. mieszkań w budynkach nr 1/2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 68 położonych przy ul. Tkackiej;
 - c. mieszkań w budynkach nr 6, 7c, 7d, 7g położonych przy ul. Wawrzyniaka.
3. Mieszkania położone
 - a. w budynkach nr 2, 4, 6 przy Alei Wojska Polskiego oraz mieszkania w budynkach nr 1, 2, 3 i 4 przy ul. Krzywoustego (część kwartału nr 38) podlegają sprzedaży wówczas gdy po przeniesieniu prawa własności na nabywców udział Miasta w nieruchomości będzie mniejszy niż 500/1000. Przepisów niniejszego ustępu nie stosuje się do mieszkań, co do których wnioski o ich nabycie wpłynęły przed datą 20.10.1995 r.
 - b. w kwartałach nr 7, 26, 30, 31, 32, 33 (w obrębie ulic: Alei Piastów, Krzywoustego, Bohaterów Warszawy, Ciesielskiej, Pocztowej, Chodkiewicza, Ceglarskiej, Ciesielskiej) sprzedaż mieszkań może nastąpić tylko wówczas, gdy po przeniesieniu prawa własności na nabywców udział Miasta w nieruchomości będzie mniejszy niż 500/1000;
4. W kwartale nr 27 (wyodrębnionymi ulicami: Chodkiewicza, Pocztową, Ciesielską, Ceglarską) mieszkania sprzedawane są zgodnie z postanowieniami § 7.
5. Kwartały wymienione w ust. 2 - 4 oznaczono w załączniku nr 1 (mapka).
6. Mieszkanie objęte w najem na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 18 lipca 1988 roku w sprawie zasad i trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych (Dz.U. z 1988 r. Nr 27, poz. 187 i z 1990 r. Nr 25, poz. 146) lub na podstawie § 2 ust. 1 lit. d/ [uchwały Nr XI/107/95](#) Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 15 maja 1995 r. w sprawie przyjęcia do realizacji "Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności", poprzez osoby sprowadzone do Szczecina z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami zawodowymi może być sprzedane nie wcześniej niż po upływie 5 lat od daty uzyskania tytułu prawnego oraz po przedłożeniu pozytywnej opinii instytucji, która wystąpiła o przyznanie mieszkania w wyżej wymienionym trybie.

7.a/Jeżeli w mieszkaniu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona część tego mieszkania, jest ono sprzedawane w całości na rzecz najemcy pozostałej części mieszkania na jego wniosek .

b/Pomieszczenie nie będące samodzielny lokalem mieszkalnym, może być sprzedane na rzecz najemcy mieszkania przyległego, o ile następuje to wraz z nabyciem tego mieszkania;

c/Jeżeli o skorzystanie z możliwości, o których mowa w pkt a/ lub b/, wnioskuje najemcy którzy nie doszli do wzajemnego porozumienia, preferowanym będzie najemca mieszkania, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania przypada najmniejsza powierzchnia mieszkalna.

8. Wolne pomieszczenia (nie więcej niż jeden pokój) nie będące samodzielnym lokalem mieszkalnym, przyległe bezpośrednio do mieszkania stanowiącego odrębną nieruchomość, może być sprzedane w trybie bezprzetargowym właścicielowi tego mieszkania, jako część składowa tej nieruchomości, o ile nie wnioskuje o to najemca sąsiadującego mieszkania w myśl ust. 7.

9. Przepisy ust. 2 - 4 nie dotyczą mieszkań uzyskanych w wyniku adaptacji strychu ze środków własnych najemcy.

§ 7.

1. Przepisom niniejszego paragrafu podlega sprzedaż mieszkań w budynkach położonych w kwartale ośrodku nr 27 przeznaczonym do kompleksowej renowacji finansowanej ze środków publicznych w przypadku których przystąpiono do opracowania projektu technicznego renowacji. Przez kompleksową renowację rozumie się zespół działań realizacyjnych zmierzających do przywrócenia odpowiedniego stanu technicznego kompleksu budynków, polepszenia ich warunków funkcjonalno-użytkowych oraz standardu położonych w nich mieszkań i lokali użytkowych, a także układu urbanistycznego.

2. Poddany renowacji lokal mieszkalny może być sprzedany na rzecz dotychczasowego najemcy.

a/ Wartość lokalu ustala się z uwzględnieniem kosztów renowacji, jakie poniesie Miasto.

b/ Sprzedaż mieszkania odbywa się w wykonaniu umowy przedwstępnej zobowiązującej Zarząd Miasta do przeprowadzenia w określony sposób renowacji i jego sprzedaży po renowacji na rzecz najemcy, najemcę zaś do uiszczenia należności w wybranej przez siebie, w myśl § 4, ilości rat.

c/ Sprzedaż mieszkań, o której mowa w niniejszym ustępie, odbywa się wy³¹cznie w systemie ratalnym.

d/ Pierwsza wpłata, ustalona zgodnie z § 4 ust. 2, następuje przed zawarciem umowy przedwstępnej. Wymagalność spłaty pozostałej należności oraz wpłaty podatku VAT od nabywanej nieruchomości powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży mieszkania.

e/ Coroczne podwyższanie kwoty pozostającej do spłaty w sposób przewidziany w § 4 ust. 2 następuje począwszy od daty zawarcia umowy kupna-sprzedaży.

f/Przy ustalaniu ceny mieszkania oraz wynikających z jego sprzedaży należności stosuje się odpowiednio w §§ 4 i 5.

g/Umowa przedwstępna może być zawarta tylko przed rozpoczęciem prac realizacyjnych.

3.Mieszkanie położone w budynku poddanym renowacji, które:

a/nie ma najemcy lub

b/nie jest przeznaczone na lokal zamienny dla najemcy mieszkania w budynku przeznaczonym do remontu lub rozbiórki w ramach kompleksowej renowacji, może być sprzedane w drodze przetargu.

1/Przetarg, o którym mowa powyżej, jest ograniczony do najemców mieszkań położonych w budynkach zlokalizowanych w rejonie przeznaczonym do kompleksowej renowacji wskazanym przez Zarząd Miasta.

2/Wyznaczone przez Zarząd Miasta mieszkania o rozwiązaniach architektonicznych uniemożliwiających ich racjonalne, zgodne z obowiązującym prawem zasiedlenie w drodze najmu, nie sprzedane w ramach przetargu, o którym wyżej mowa, może być sprzedane w przetargu nieograniczonym.

3/Do sprzedaży, w myślenie niniejszego ustępu, stosuje się odpowiednio ust. 2 lit. b/ i d/ niniejszego paragrafu.

4.Umowa sprzedaży może być zawarta po ustaniu stosunku najmu mieszkania poprzednio zajmowanego przez najemcę.

5.Do sprzedaży, w myślenie niniejszego paragrafu, stosuje się odpowiednio przepisy § 6 ust. 7 i 8

6.Poddane renowacji mieszkania nie sprzedane w oparciu o przepisy ust. 1 - 5 niniejszego paragrafu, podlegają sprzedaży według zasad ogólnych z wyłączeniem przepisów ustanawiających ulgi w cenie (za wyjątkiem przepisu § 16 ust. 1).

§ 8

Za osoby bliskie najemcy lokalu, o których mowa w art. 21 ust. 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości uważa się: wstępnych, zstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą.

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 9

1. Wolne lokale sprzedawane są w drodze przetargu.

2. Pozostałe lokale mogą być sprzedawane ich najemcom w trybie bezprzetargowym.

Odmowa sprzedaży musi być uzasadniona negatywnym dla Miasta wynikiem analizy ekonomicznej skutków sprzedaży.

3. Lokal użytkowy może być sprzedany na rzecz najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu co najmniej dwa lata, jeżeli w okresie najmu wywiązywał się on ze swych obowiązków wynikających z umowy najmu, przepisów prawa i innych zobowiązań wobec Miasta..

4. Sprzedaż lokalu położonego w ciągu handlowym określonym w za³¹czniku nr 2 może nastąpić tylko wówczas gdy po przeniesieniu własności lokalu na nabywcę udział Miasta we własności nieruchomości będzie mniejszy niż 500/1000.

§ 10

Wy³¹czeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

1. Wynajmowane na warunkach preferencyjnych partiom politycznym, stowarzyszeniom i organizacjom społecznym oraz pracowni artystyczne z wy³¹чением tych lokali, których najemcy uczestniczyć będą w uzgodnionym z Miastem programie kompleksowej renowacji obejmującym budynek, w którym znajduje się lokal.
1. Zlokalizowane na terenach, dla których plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego zastrzega inne przeznaczenie.
1. Znajdujące się w budynkach wskazanych w ustaleniach planu jako niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
1. Znajdujące się wy³¹cznie w kondygnacji piwnicznej z wy³¹чением postanowień § 12 .

1. Znajdujące się w budynkach położonych w kwartałach Śródmieścia nr 21 i 22 (wyodrębnionych ulicami: Aleją Wojska Polskiego, Jagiellońską, Łąską, Obrońców Stalingradu).
1. Położone w poddawanym kompleksowej renowacji kwartale nr 27 (wyodrębnione ulicami: Chodkiewicza, Poczową, Ćciegiennego, Ćmiałego) z wy³¹czeniem postanowień § 11.
1. Położone - przy ul. Tkackiej w budynkach nr 1/2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 68 - przy ul. Wawrzyniaka w budynkach nr 6, 7c, 7d, 7g.
1. Położone w kwartałach 7, 26, 30, 31, 32, 33 (w obrębie ulic: Alei Piastów, Krzywoustego, Bohaterów Warszawy, Ćciegiennego, Poczowej, Chodkiewicza, Ćmiałego, Ćciegiennego), jeżeli po przeniesieniu własności na nabywców, udział Miasta w nieruchomości będzie wyższy niż 500/1000.
1. Znajdują się w budynkach przeznaczonych przez Zarząd Miasta do rozbiórki oraz w budynkach przeznaczonych - zgodnie z czteroletnim planem inwestycji - do remontu kapitalnego, przebudowy, modernizacji lub renowacji.
1. Kwartały, o których mowa w ust. 5, 6, 7 i 8 niniejszego paragrafu, oznaczono na mapie stanowiącej za³¹cznik nr 1 do niniejszych zasad.
1. Położone są w budynkach wskazanych przez Zarząd Miasta jako nieruchomości docelowo przeznaczone na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem.
1. Położone są w komunalnych szkołach, Ć³obkach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych.
1. Położone są w budynkach nr 20 przy ul. Jana Kazimierza, nr 2-3 przy ul. Komuny Paryskiej, nr 6 i 9 przy ul. Retry, nr 17 i 18 przy ul. Szpitalnej, nr 30 przy ul. Kaszubskiej, nr 36 przy ul. Dębogórskiej, nr 22 przy ul. Niedziałkowskiego i nr 59 przy ul. Potulickiej.

§ 11

Lokale użytkowe położone w kwartale Śródmieścia nr 27 - wyodrębnionymi ulicami: Chodkiewicza, Poczowa, Ćciegiennego i B. Ćmiałego - podlegają sprzedaży według poniższych zasad:

1. Sprzedaż lokali odbywa się na rzecz ich najemców .
1. Sprzedaż na rzecz najemców odbywa się po uprzednim zawarciu umowy przedwstępnej, zobowiązującej Miasto do przeprowadzenia w określony sposób i w wyznaczonym terminie remontu i renowacji budynku oraz sprzedaży lokalu po renowacji.

1. Cenę lokalu ustala się z uwzględnieniem kosztów remontu i renowacji, jakie poniesie Miasto. Nabywca - najemca lokalu ma obowiązek wniesienia zadatku w wysokości minimum 30% ceny lokalu najpóźniej w przeddzień zawarcia umowy przedwstępnej. Pozostała do uiszczenia część ceny na wniosek nabywcy może podlegać rozłożeniu na maksimum 4 raty płatne co kwartał w ciągu roku od daty zawarcia umowy sprzedaży lokalu po renowacji. Kwota pozostająca do spłaty podlega oprocentowaniu według stopy procentowej redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim obowiązującej w dniu 2 stycznia danego roku.
1. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu następuje po zakończeniu renowacji. Wymagalność wpłaty podatku VAT od nabywanej nieruchomości powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.
1. Lokale poddane renowacji nie sprzedane według zasad określonych w punktach 1 - 4 podlegają sprzedaży na zasadach ogólnych.

§ 12

Lokal użytkowy położony w kondygnacji piwnicznej może zostać sprzedany jeżeli użytkowanie tego lokalu nie uniemożliwi przekształcenia w lokal użytkowy lokalu mieszkalnego, położonego w kondygnacji parterowej, usytuowanego w całości lub części nad sprzedawanym lokalem.

§ 13

Nabywca lokalu, z wyjątkiem postanowień zawartych w § 11, ma obowiązek uiszczenia ceny za lokal wraz z podatkiem VAT przed zawarciem umowy notarialnej przenoszącej prawo własności.

ROZDZIAŁ IV

Sprzedaż garaży

§ 14

1. Garaż położony na posesji lub w budynku mieszkalnym może zostać sprzedany tylko właścicielowi lokalu mieszkalnego lub użytkowego położonego na tej posesji lub w tym budynku z wy³¹łączeniem postanowień ust. 3 i 4.
2. Jeżeli garaż, o którym mowa w ust. 1, zajmowany jest przez najemcę który nie spełnia wymogu określonego w ust. 1, bądź³² wymóg ten spełnia i nie wyraża woli jego nabycia, a o zakup garażu wnosi właściciel mieszkania położonego na tej posesji lub w tym budynku, umowa jego najmu ulega wypowiedzeniu a sprzedaż następuje w drodze przetargu do udziału w którym uprawnieni są właściciele lokali mieszkalnych położonych na danej posesji. Jeżeli najemcą garażu jest osoba niepełnosprawna wypowiedzenia można dokonać tylko w przypadku zapewnienia garażu zamiennego w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. W razie nieustalenia nabywcy w przetargu, o którym mowa w ust. 2, sprzedaż odbywa się w przetargu do udziału w którym uprawnieni są właściciele i najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych położonych na tej posesji.
4. W przypadku nieustalenia nabywcy w przetargach, o których mowa w ust. 2 i 3, sprzedaż odbywa się w drodze publicznego przetargu ustnego.
5. W przypadku sprzedaży domu jednorodzinnego, garaż traktowany jest jako pomieszczenie przynależne do lokalu.
6. Garaż wolno stojący, przybudowany lub zespół garażowy nie położony na posesji budynku mieszkalnego oraz udział w garażu i parkingowcu podziemnym i wielopoziomowym (miejsce postojowe lub boks garażowy) mogą zostać sprzedane przy zachowaniu następujących zasad:
 - a. sprzedaż następuje po wydzieleniu poszczególnych działek gruntu niezbędnego do racjonalnego funkcjonowania budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - b. garaże będące przedmiotem najmu podlegają sprzedaży na rzecz ich najemców, natomiast garaże wolne podlegają sprzedaży w drodze przetargu.
7. Zapłata ceny wraz z podatkiem VAT za garaż następuje przed zawarciem umowy notarialnej przenoszącej prawo własności.
8. Przy sprzedaży garaży stosuje się odpowiednio przepisy § 6 ust. 1 pkt a/, b/, c/, g/, j/ oraz ust.2 i 3.
9. Przepisy niniejszego rozdziału nie dotyczą garaży, których własność przenoszona jest obligatoryjnie na podstawie art. 8 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

ROZDZIAŁ V

Sprzedaż budynków

§ 15

Jeżeli przedmiot sprzedaży stanowią wszystkie komunalne udziały w posesji (lokale, budynki, udziały w budynkach) nie mają zastosowania przepisy:

a/§ 6 ust. 1 pkt c/, d/ i ust. 2 i 6; § 10 ust. 1, 4, 8; § 13 i § 14 ust. 7, a ponadto

b/§ 6 ust. 1 pkt a/ i § 10 ust. 2 , o ile nabywca uzgodni z Zarządem Miasta sposób dostosowania przeznaczenia nieruchomości do wymagań planu miejscowego.

§ 16

1. W przypadku gdy sprzedawane są jednocześnie wszystkie pozostałe komunalne mieszkania w posesji ich cenę sprzedaży pomniejsza się o 50%.
2. Jeżeli przedmiotem sprzedaży są jednocześnie wszystkie pozostałe mieszkania w budynku, należność pozostała do spłaty wraz z odsetkami zostanie obniżona o połowę udokumentowanych nakładów poniesionych na pomniejszenie stopnia zużycia budynku, podniesienie standardu ekologicznego, polepszenie warunków sanitarnych właściwych dla budownictwa komunalnego.
3. Zarząd Miasta w terminie 1 miesiąca od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały ustali szczegółowy zakres prac wpływających na obniżenie kwoty pozostającej do spłaty i sposób rozliczenia nakładów, o których mowa w ust. 2.
4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie dotyczą domów jednorodzinnych położonych w osiedlach wymienionych w za³¹czniku nr 3.

§ 17

W celu zapewnienia prowadzenia racjonalnej gospodarki mieniem komunalnym Zarząd Miasta upoważniony jest do podwyższania ulgi, o której mowa w § 16 ust. 1, w cenie sprzedawanych pozostałych lokali mieszkalnych, położonych w budynkach zawierających nie mniej niż 8 mieszkań, do wysokości maksimum 75% ceny w posesjach, w których udział gminy jest mniejszy niż 300/1000.

§ 18

1. Złożenie oferty kupna lub nabycia w użytkowanie wieczyste posesji i własności budynku wraz ze złożeniem kaucji w wysokości 10.000 zł powoduje wstrzymanie realizacji wniosków o kupno poszczególnych lokali położonych na tej posesji, które wpłynęły po złożeniu kaucji oraz powoduje przygotowanie posesji do zbycia w przetargu.

2. W przeciągu 6 tygodni od przyjęcia kaucji, o której mowa w ust. 1, Zarząd Miasta zobowiązany jest do przeprowadzenia uzgodnień z najemcami lokali w sprawie możliwości skorzystania przez nich z uprawnienia do nabycia lokalu. Złożenie przez wszystkich najemców lokali wniosków o kupno wraz z zadatkami w wysokości 2.500 zł, wstrzymuje przeprowadzenie przetargu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 19

1. W toku przygotowań posesji do sprzedaży, o której mowa w § 18, Zarząd Miasta może:

- a/ wskazać dotychczasowym najemcom lokale zamienne;
- b/ sprzedać posesję wraz z lokalami zajętymi na podstawie umów najmu;
- c/ wypowiedzieć umowy najmu najemcom lokali użytkowych i garaży.

2. Jeżeli sprzedaż, o której mowa w ust. 1, związana jest z obowiązkiem przeprowadzenia przez nabywcę renowacji posesji Zarząd Miasta może ponadto przekwaterować najemców lokali mieszkalnych.

§ 20

Jeżeli przedmiot sprzedaży stanowi dom jednorodzinny stopa oprocentowania pozostającej do spłaty należności stanowi 0,1 stopy procentowej ustalonej zgodnie z postanowieniem § 4 ust. 2 pkt c/.

§ 21

1. W przypadku całkowitej prywatyzacji posesji zawierającej więcej niż 8 lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców lokali na niej położonych z obowiązkiem wykonania renowacji, Zarząd Miasta udziela właścicielom lokali mieszkalnych dotacji.

2. Dotacja, o której mowa w ust. 1 nie może być większa niż różnica pomiędzy udziałem właściciela w kosztach renowacji posesji, a przyrostem wartości jego lokalu uzyskanym na skutek renowacji.
3. Dotacja ta udzielana jest poszczególnym właścicielom lokali mieszkalnych proporcjonalnie
4. do wysokości ich udziałów we własności części wspólnych posesji.
5. Suma dotacji wypłacanych poszczególnym właścicielom nie może przekroczyć dochodów Miasta uzyskanych z realizacji umowy sprzedaży wraz z obowiązkiem renowacji.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy szczególne dotyczące gruntu

§ 22

1. Sprzedaż lokali/budynków odbywa się z jednoczesnym oddaniem we współużytkowanie (użytkowanie) wieczyste (lub sprzedaż¹⁾ gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domów. W przypadku, gdzie do chwili sporządzenia umowy notarialnej nie będzie dokonane rozgraniczenie, lokale będą sprzedawane wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste (lub sprzedaż¹⁾ przynależnej części gruntu zabudowanego, a do umowy sprzedaży wprowadzona zostanie klauzula, iż po do konaniu rozgraniczenia nieruchomości właściciel zobowiązany będzie do dokonania wpłaty za przejęcie części przynależnego gruntu we wspólne użytkowanie wieczyste (lub na współwłasność).
1. W przypadku sprzedaży domów jednorodzinnych oraz lokali w małych domach, budynki te i położone w nich lokale sprzedawane są po wydzieleniu gruntu niezbędnego do ich racjonalnego funkcjonowania.