

**UCHWAŁA NR XVI/316/04**  
**Rady Miasta Szczecina**  
**z dnia 16 lutego 2004 r.**

**w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin**

Na podstawie art. 18 ust. 1, ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 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; Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; Nr 177, poz. 1725); **Rada Miasta Szczecina uchwala, co następuje:**

§ 1. Wprowadza się zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin zawarte w załączniku do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§ 2. Sprawy sprzedaży lokali wszczęte, lecz nie zakończone umową notarialną przenoszącą własność przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały - prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLI/522/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, zmieniana: uchwałą Nr VII/330/99 z dnia 30.03.1999 r., Nr XXXIII/761/2000 z dnia 18.12.2000r., Nr XLVI/962/01 z dnia 03.12.2001 r., Nr LII/1175/02 z dnia 27.05.2002 r.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecina

Jan Stopyra

## **Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin.**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Czynności przygotowawcze do sprzedaży lokalu podejmuje się na wniosek najemcy lub z inicjatywy Prezydenta Miasta.

**§ 2. 1.** Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale, które:

- 1) położone są w budynkach wskazanych w ustaleniach planu jako niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) znajdują się w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zastrzega przeznaczenie inne niż dotychczas określone,
- 3) położone są w budynkach wskazanych przez Prezydenta Miasta do rozbiórki,
- 4) położone są w budynkach wskazanych przez Prezydenta Miasta jako nieruchomości docelowo przeznaczone na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem,

2. W przypadku, gdy lokale, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) i 2) podlegały wyłączeniu w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność z dniem 01.01.2004 r. – podlegają wyłączeniu ze sprzedaży do czasu uchwalenia nowego planu.

**§ 3. 1.** Sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub ze sprzedażą udziału z nim związanego w nieruchomości gruntowej.

2. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w wysokości.

- 15 % ceny nieruchomości gruntowej, jeżeli jej podstawowym celem jest mieszkalnictwo,
- 25 % ceny za pozostałe nieruchomości gruntowe.

**§ 4. 1.** Wyceny lokalu na podstawie jego oględzin dokonuje rzeczoznawca majątkowy wskazany przez Gminę Miasto Szczecin (zwanej dalej: „Gminą”), a koszty opracowania operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi wnioskodawca.

2. Poniesione koszty, o których mowa w ust. 1, zostaną zaliczone na poczet kwoty należnej do zapłaty z tytułu sprzedaży lokalu.

3. W przypadku odstąpienia przez nabywającego od wykupu lokalu w terminie wskazanym przez Gminę, poniesione koszty, o których mowa w ust. 1, nie podlegają zwrotowi.

**§ 5. 1.** Przy sprzedaży lokalu na rzecz jego najemcy Prezydent Miasta uprawniony jest na wniosek nabywcy zaliczyć na poczet ceny nabycia lokalu nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu, mające wpływ na wzrost wartości rynkowej zbywanego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Czynność, o której mowa w ust. 1, może zostać dokonana w przypadku, gdy najemca poczynił nakłady za zgodą wynajmującego i nie zostały one uprzednio rozliczone.

3. Wartość nakładów, o których mowa w ust 1, każdorazowo wylicza rzeczoznawca majątkowy.

**§ 6.** 1. Prezydent Miasta uprawniony jest do dokonywania wszelkich czynności prawnych zmierzających do połączenia poszczególnych nieruchomości.

2. Prezydent Miasta uprawniony jest do dokonywania wszelkich czynności prawnych zmierzających do zniesienia współwłasności w poszczególnych nieruchomościach.

**§ 7.** Prezydent Miasta jest każdorazowo uprawniony do udzielania, podwyższania lub obniżania bonifikat, o których mowa w art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874 i Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568) w oparciu o własną ocenę okoliczności sprawy.

## **Rozdział II**

### **Sprzedż lokali mieszkalnych**

**§ 8.** Lokalem mieszkalnym w rozumieniu niniejszej uchwały jest również dom jednorodzinny, który składa się z jednego lokalu mieszkalnego.

**§ 9.** Sprzedż lokali mieszkalnych może nastąpić w trybie:

- 1) bezprzetargowym:
  - a) na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony nieprzerwanie od co najmniej sześciu miesięcy i najpóźniej przed zawarciem aktu notarialnego wywiąże się z wszelkich zobowiązań wynikających z posiadanej umowy – na jego wniosek,
  - b) na rzecz dotychczasowego najemcy – wskazane przez Prezydenta Miasta lokale, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy.
- 2) przetargowym – wolne lokale mieszkalne:
  - a) wskazane przez Prezydenta Miasta, których zasiedlenie zgodnie z obowiązującym prawem w drodze najmu jest niemożliwe,
  - b) wskazane przez Prezydenta Miasta, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy.

**§ 10.** Poza przypadkami wymienionymi w § 2 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają również lokale mieszkalne, które:

- 1) położone są w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego - zgodnie z zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta Szczecina wieloletnim planem Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych oraz zatwierdzonymi przez Prezydenta Miasta Szczecina planami zarządzających budynkami poszczególnych TBS-ów,
- 3) zostały wynajęte na czas określony,
- 4) zostały oddane w najem za czynsz wolny, z zastrzeżeniem § 14,
- 5) położone są w szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych,
- 6) zostały oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego,
- 7) położone są w budynkach przy: ul. Jana Kazimierza nr 20, ul. Kaszubskiej nr 10 i 30, ul. Komuny Paryskiej nr 2-3, ul. Retry nr 6 i 9, ul. Szpitalnej nr 17 i 18, ul. Dębogórskiej nr

- 36, ul. M. Niedziałkowskiego nr 22 oraz przy ul. Wiszesława 18,  
8) położone są w budynkach oddanych do użytku po dniu 22 czerwca 1992 r ,  
9) położone są w budynkach, w których po roku 1992 wykonano remont kapitałny,  
10) tworzą zasób mieszkań dla osób niepełnosprawnych, tj. przystosowane zostały do potrzeb osób niepełnosprawnych przy udziale środków finansowych Gminy.

**§ 11.** 1. Lokale mieszkalne, na które zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami sprowadzonymi do Szczecina z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami zawodowymi – mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz ich najemców nie wcześniej niż po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu.

2. Sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust. 1, można dokonać po uprzednim przedłożeniu przez jego nabywcę pozytywnej opinii instytucji, która wystąpiła o przyznanie danego lokalu.

**§ 12.** Pomieszczenie nie będące przedmiotem najmu i samodzielny lokal może być sprzedane na rzecz właściciela lokalu przyległego do tego pomieszczenia, na jego wniosek. Cenę sprzedaży ustala się na poziomie wartości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z wyłączeniem postanowień zawartych w § 16.

**§ 13.** 1. Sprzedaż lokali zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę, następuje na współwłasność wszystkich jego najemców.

2. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę, ustanie stosunek najmu i zwolni się od osób i rzeczy część tego lokalu, Gmina na wniosek pozostałego (pozostałych) najemcy może zawrzeć z nim umowę najmu całego lokalu. Sprzedaż takiego lokalu może nastąpić z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 60 % z wyłączeniem postanowień zawartych w § 16.

3. W przypadku, gdy najemca zrezygnuje z wykupu lokalu na warunkach zawartych w ust. 2, może on dokonać jego zamiany na inny lokal po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy na cały lokal.

**§ 14.** Lokal oddany w najem w zamian za czynsz wolny, może zostać sprzedany na rzecz jego najemcy, jeżeli sprzedawane są jednocześnie wszystkie pozostałe lokale mieszkalne w nieruchomości. Cenę jego sprzedaży ustala się na poziomie równym wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z wyłączeniem postanowień zawartych w § 16.

**§ 15.** 1. Lokal mieszkalny zajmowany na podstawie umowy najmu przez najemcę, którego małżonek (małżonka) jest właścicielem innego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, domu mieszkalnego bądź przysługuje mu własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego – może być sprzedany na rzecz jego najemcy z wyłączeniem postanowień zawartych w § 16.

2. Przepis ust. 1 stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.

**§ 16.** 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi kwotę równą jego wartości rynkowej, określoną w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Od ustalonej zgodnie z ust. 1 ceny lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 90 %.

3. Od ustalonej zgodnie z ust. 1 ceny lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości 97 %, gdy sprzedawane są jednocześnie wszystkie pozostałe lokale mieszkalne położone w

granicach danej nieruchomości. Nie dotyczy to lokalu wymienionego w §8.

4. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących kombatantami w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz.U.02.42.371 – j.t) - cenę sprzedaży obniża się o 10 %.

5. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących pionierami Szczecina – cenę sprzedaży obniża się o 10 %. Podstawą do obniżenia ceny sprzedaży jest posiadanie wydanej w tym zakresie stosownej legitymacji.

6. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 4 i 5 stosuje się jedną bonifikatę w wysokości 10 %.

7. Ulgi, o których mowa w niniejszym paragrafie stosuje się łącznie według wzoru:

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

gdzie:

C - to, cena lokalu po zastosowaniu bonifikat,

y - to, cena lokalu ustalona zgodnie z § 16 ust. 1,

a, b, c – to, poszczególne bonifikaty.

8. Bonifikaty określone powyżej nie mają zastosowania do ceny nieruchomości gruntowej.

**§ 17.** 1. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od zawarcia umowy sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji.

2. Przepis ust. 1 ma zastosowanie do tych nabywców, którzy nabyli lokal od Gminy Miasto Szczecin po wejściu w życie niniejszej uchwały.

3. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania, gdy zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej określonej w ustawie, o której mowa w §7.

**§ 18.** Przy sprzedaży lokalu wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste związanego z nim udziału w nieruchomości gruntowej, nabywca obowiązany jest uiścić pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości wynikającej z § 3 ust. 2, przed zawarciem umowy sprzedaży.

**§ 19.** 1. Przy sprzedaży lokalu nabywca obowiązany jest wpłacić cenę przypadającego na niego gruntu odpowiadającą jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego – jednorazowo lub w ratach.

2. Przy jednorazowej wpłacie nabywca winien uiścić należność wynikającą z ust. 1 przed zawarciem umowy sprzedaży.

3. W przypadku spłaty należności o których mowa w ust. 1 w ratach :

1) pierwsza rata w wysokości 30% ceny sprzedaży gruntu płatna jest przed zawarciem umowy sprzedaży,

2) spłatę reszty ceny sprzedaży gruntu rozkłada się na 3 równe raty roczne, płatne do dnia 31 marca każdego roku począwszy od roku następnego od zawarcia umowy sprzedaży,

3) kwota pozostająca do spłaty podlega w całości oprocentowaniu za okres od stycznia do grudnia za rok, w którym przypada termin płatności raty w wysokości równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski obowiązującej na dzień 1 stycznia każdego roku płatności raty,

4) w przypadku spłaty całości należności wcześniej niż to określono w umowie przenoszącej własność- oprocentowanie oblicza się proporcjonalnie do upływu czasu tj. od dnia następnego po dniu zawarcia umowy sprzedaży do dnia wpłaty, w wysokości stopy redyskonta weksli

stosowanej przez Narodowy Bank Polski w dniu zapłaty należności,  
5) w przypadku zbycia prawa własności lokalu na rzecz osób trzecich, natychmiastowej zapłacie podlega całość nie spłaconej należności ceny gruntu wraz z oprocentowaniem.  
6) w celu zabezpieczenia nie spłaconej części ceny gruntu, oprocentowania, ewentualnych odsetek za zwłokę oraz kosztów postępowania egzekucyjnego zostanie ustanowiona hipoteka kaucyjna.

### **Rozdział III**

#### **Sprzedaż lokali użytkowych**

**§ 20.** 1. Sprzedaż lokali użytkowych może nastąpić w trybie:

- 1) przetargowym - wskazane przez Prezydenta Miasta wolne lokale użytkowe,
- 2) bezprzetargowym – na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, nieprzerwanie od co najmniej sześciu miesięcy i prowadzi w nim działalność gospodarczą zgodnie z zawartą umową najmu od co najmniej 3 miesięcy.

**§ 21.** 1. Poza przypadkami wymienionymi w § 2 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- 1) wynajmowane na warunkach preferencyjnych partiom, stowarzyszeniom, organizacjom społecznym oraz innym podmiotom nie prowadzącym działalności komercyjnej. Przez warunki preferencyjne rozumie się ustalenie opłaty za najem lokalu uzyskanego w trybie bezprzetargowym w wysokości do 3-krotności stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> obowiązującej w danym lokalu lub w jego części,
  - 2) które uzyskają negatywny dla Gminy wynik analizy ekonomicznej skutków ich sprzedaży,
  - 3) położone w obiektach użyteczności publicznej,
  - 4) położone wyłącznie w kondygnacji piwnicznej - z zastrzeżeniem ust. 2,
2. Lokal użytkowy położony w kondygnacji piwnicznej może zostać sprzedany, jeżeli użytkowanie tego lokalu - według opinii osoby z uprawnieniami projektowymi - nie uniemożliwi przekształcenia w lokal użytkowy lokalu mieszkalnego położonego w kondygnacji parterowej, usytuowanego w całości lub w części nad sprzedawanym lokalem.
3. Sporządzenie opinii, o której mowa w ust. 2 zleca i ponosi koszty jej wykonania Gmina.

**§ 22.** Cena sprzedaży lokalu użytkowego stanowi kwotę równą jego wartości rynkowej, określoną w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego, którą nabywca uiszcza jednorazowo lub w ratach.

**§ 23.** Cena sprzedaży lokalu użytkowego lub pierwsza rata ceny sprzedaży lokalu w przypadku sprzedaży ratalnej – podlega zapłacie przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu.

**§ 24.** W przypadku, gdy nabywca lokalu przy uiszczeniu ceny lokalu korzysta z kredytu bankowego, płatność odbywa się w następujący sposób:

- 1) nabywca lokalu przed zawarciem aktu notarialnego jest zobowiązany do dostarczenia umowy kredytowej banku udzielającego kredyt, przyrzekającej przelanie na rachunek Gminy ustalonej kwoty w ciągu 14 dni od zawarcia aktu notarialnego,
- 2) nabywca lokalu przed zawarciem aktu notarialnego, uiszcza kwotę stanowiącą różnicę między ceną sprzedaży a kwotą kredytu przyrzeczonego przez bank.

**§ 25.** W przypadku sprzedaży lokali w systemie ratalnym :

- 1) ustaloną cenę sprzedaży lokalu, na wniosek nabywcy rozkłada się na równe raty roczne nie więcej jednak niż:
  - a. 5 lat,
  - b. 10 lat, gdy nabywca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu trwającej nieprzerwanie od 10 lat; najem uważa się za trwający nieprzerwanie, jeżeli nowy najemca jest zstępnym, wstępnym poprzedniego najemcy lub jednego z współnajemców i nowa umowa została zawarta w okresie nie dłuższym niż miesiąc od wygaśnięcia poprzedniej.
- 2) pierwsza rata wpłacana jest przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu,
- 3) pozostałe raty wraz z oprocentowaniem płatne są w terminie do dnia 31 marca każdego roku począwszy od roku następnego od zawarcia umowy sprzedaży,
- 4) kwota pozostająca do spłaty podlega w całości oprocentowaniu za okres od stycznia do grudnia za rok, w którym przypada termin płatności raty w wysokości równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski obowiązującej na dzień 1 stycznia każdego roku płatności raty,
- 5) w przypadku spłaty całości należności wcześniej niż to określono w umowie przenoszącej własność - oprocentowanie oblicza się proporcjonalnie do upływu czasu tj. od dnia następnego po dniu zawarcia umowy sprzedaży do dnia wpłaty, w wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski w dniu zapłaty należności,
- 6) w przypadku zbycia na rzecz osób trzecich prawa własności lokalu użytkowego nabytego na raty, natychmiastowej zapłacie podlega całość nie spłaconej należności z tytułu rat wraz z oprocentowaniem,
- 7) w celu zabezpieczenia nie spłaconej części ceny lokalu, oprocentowania, ewentualnych odsetek za zwłokę oraz kosztów postępowania egzekucyjnego zostanie ustanowiona hipoteka kaucyjna.

## **Rozdział IV**

### **Sprzedaż garaży**

**§ 26.** Sprzedaż garaży może nastąpić:

- 1) w trybie bezprzetargowym – na rzecz dotychczasowego najemcy.
- 2) w trybie przetargowym – wolne garaże wskazane przez Prezydenta Miasta.

**§ 27.** 1. Garaż, będący przedmiotem najmu może zostać sprzedany na rzecz jego najemcy na odrębną od gruntu własność, gdy grunt pod nim oddawany jest w użytkowanie wieczyste lub sprzedawany.

2. Garaż wolno stojący, który nie może być zbyty na odrębną od gruntu własność usytuowany na gruncie przynależnym do budynku mieszkalnego - może być sprzedany tylko jako pomieszczenie przynależne do lokalu położonego w danym budynku.

3. W przypadku sprzedaży domu jednorodzinnego, garaż traktowany jest jako pomieszczenie przynależne.

**§ 28.** W przypadku sprzedaży garaży, o których mowa w § 27 ust. 1 stosuje się odpowiednio postanowienia § 22, § 23, § 25 z tym, że okres ratalnej spłaty wynosi nie więcej niż 3 lata.