

**Uchwała Nr L/ 487 /06  
Rady Miasta w Piekarach Śląskich**

**z dnia 23 lutego 2006 r.**

**w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 34 ust. 1 pkt 3, ust. 6, ust. 7, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1a, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami), art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2) ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2000r. Nr 62, poz. 718 z późniejszymi zmianami).

**Rada Miasta w Piekarach Śląskich  
u c h w a ł a:**

**§ 1.**

1. Określić zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Zasady, o których mowa w ust. 1 określa załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Uchylić uchwałę Nr XLIV/249/98 Rady Miejskiej w Piekarach Śląskich z dnia 23 kwietnia 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży gminnych lokali.
2. Uchylić uchwałę Nr XLVI/447/2005 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

**§ 3.**

Do spraw wszczętych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych umową cywilnoprawną kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego, stosuje się postanowienia niniejszej uchwały.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Piekar Śląskich.

**§ 5.**

Uchwałę podaje się do wiadomości poprzez publikację w prasie lokalnej.

**§ 6.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

## CZĘŚĆ I. ZASADY OGÓLNE.

1. Uchwała określa zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Sprzedaż nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu następuje wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem gruntu we współużytkowanie wieczyste.
3. Oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu następuje na okres 99 lat, z zastrzeżeniem ust. 4 części I niniejszego załącznika.
4. Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, stosuje się zasady określone w art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
5. Sprzedaż lokalu mieszkalnego i udzielenie bonifikaty oraz sprzedaż lokalu o innym przeznaczeniu może nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy lub dzierżawcy nie zalegającego z opłatami z tytułu odpowiednio czynszu najmu lub dzierżawy.

## CZĘŚĆ II. ZASADY SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH.

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, zbywanych osobom, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w następującej wysokości:

Wiek budynku	Bonifikata
Do 20 lat	Nie podlega sprzedaży
od 21 do 50 lat	do 30,00%
ponad 50 lat	do 50,00%

przy czym wiek budynku, w przeliczeniu na lata, ustala się na podstawie pozwolenia na użytkowanie obiektu, a w przypadku braku pozwolenia na podstawie innego dokumentu potwierdzającego rok wybudowania obiektu.

2. Bonifikata, o której mowa w ust. 1 części II niniejszego załącznika nie obejmuje pierwszej opłaty i opłat rocznych w przypadku gdy w związku z odrębną własnością lokalu mieszkalnego udział w gruncie oddano w użytkowanie wieczyste.
3. W pierwszej kolejności wprowadza się sprzedaż nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne w budynkach, w których sporządzono inwentaryzację budowlaną, a ponadto dokonano wydzielenia gruntu pod poszczególnymi budynkami.
4. W przypadku nie skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez osoby, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz osoby określone w ust. 1 i ust. 2 części III niniejszego załącznika, nieruchomości te mogą być sprzedane w drodze przetargu.

5. Ze sprzedaży wyłącza się:
  - a) lokale mieszkalne znajdujące się w budynku, który zgodnie z decyzją organu nadzoru budowlanego został wyłączony z użytkowania lub zakwalifikowany do rozbioru,
  - b) lokale mieszkalne znajdujące się na terenie szkół i innych placówek oświatowo-wychowawczych.
6. Przepis ust. 5 pkt a) części II niniejszego załącznika nie wyłącza możliwości sprzedaży budynku wielomieszaniowego o złym stanie technicznym, na rzecz jednego nabywcy, w trybie przetargowym.
7. Stosuje się zasadę nie przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych wynajętych za czynsz wolny, chyba że upłynęło co najmniej 5 (pięć) lat od dnia ich wynajęcia.
8. Zasady określone w niniejszym załączniku nie dotyczą lokali znajdujących się w budynkach, gdzie wiek budynku nie przekroczył 20-tu lat.
9. Sprzedaż nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne następuje z uwzględnieniem ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zmian.).

### **CZĘŚĆ III. ZASADY SPRZEDAŻY LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU.**

1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie, znajdujących się w budynkach mieszkalnych, przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do sprzedaży na rzecz ich dotychczasowych najemców lub dzierżawców wyłącznie w przypadkach gdy wszystkie lokale mieszkalne w budynku zostaną sprzedane.
2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Piekary Śląskie przeznaczonych przez Prezydenta Miasta do sprzedaży na rzecz ich dotychczasowych najemców lub dzierżawców, znajdujących się w budynkach wolno stojących lub oficynach stanowiących w całości jeden lokal użytkowy wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste bądź wraz ze sprzedażą gruntu niezbędnego do jego prawidłowego funkcjonowania.
3. Lokale użytkowe znajdujące się w budynkach innych niż mieszkalne mogą być sprzedane na podstawie odrębnej uchwały Rady Miasta. Rada Miasta podejmując uchwałę o sprzedaży lokali użytkowych może przyznać pierwszeństwo w nabyciu ich najemcom lub dzierżawcom.
4. Ze sprzedaży wyłącza się:
  - a) lokale użytkowe znajdujące się w budynku, który zgodnie z decyzją organu nadzoru budowlanego został wyłączony z użytkowania lub zakwalifikowany do rozbioru,
  - b) lokale użytkowe znajdujące się na terenie szkół i innych placówek oświatowo-wychowawczych.
5. Sprzedaż nieruchomości stanowiących lokale użytkowe następuje z uwzględnieniem ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zmian.).

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta w Piekarach Śląskich  
mgr Piotr Płaczek

## U Z A S A D N I E N I E

Rada Miasta w Piekarach Śląskich w dniu 24 listopada 2005 r. podjęła Uchwałę Nr XLVI/447/2005 w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Obszerne uzasadnienie załączone do projektu uchwały poparte licznymi analizami, wskazywało na potrzebę jej podjęcia, na konieczność wprowadzenia zmian i dostosowania norm prawa miejscowego do jakże często zmieniających się przepisów prawa powszechnego. Ponadto, wobec ciągłego zainteresowania ze strony najemców nabyciem lokali mieszkalnych na własność przy zastosowaniu jednak zwiększonej bonifikaty Radni Miasta Piekary Śląskie zgodni byli co do tego, że należy kontynuować politykę prywatyzacji zasobu mieszkaniowego rozpoczętą jeszcze w roku 1998. Prace prowadzone w poszczególnych komisjach przyczyniły się do tego, że szeroko analizowano projekt uchwały dokonując zmian w jego treści oraz uzupełniając o dodatkowe zapisy.

Mimo jednak staranności prac nad uchwałą w oparciu o art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmian.) Wojewoda w trybie nadzoru wszczął postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności podjętej w dniu 24 listopada 2005 r. uchwały w zakresie opisanym w dokumencie zawiadamiającym o wszczęciu postępowania.

Analiza wytycznych przedstawionych przez organ nadzoru nakazuje wstrzeźliwość w kreowaniu treści aktów prawa miejscowego, nakazuje wstrzymać się od powtarzania tego, co w przepisie prawa powszechnie obowiązującego już zostało sformułowane, a ponadto nakazuje by przestrzegać zakresu swojej właściwości, bacząc by nie naruszyć kompetencji organu wykonawczego. W tym zakresie Wojewoda nakazał częściowe ograniczenie zapisów podjętej w dniu 24 listopada 2005 r. uchwały wyjaśniając, że podjęte działania zastrzeżone są przepisami prawa do kompetencji organu wykonawczego, tj.: wójta, burmistrza, prezydenta miasta.

Dlatego też uznając wytyczne organu nadzoru za uzasadnione, przedkłada się projekt uchwały, który został poprawiony i w swej treści dostosowany do wytycznych przedstawionych przez Wojewodę, celem podjęcia.