



**UCHWAŁA  
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia ..... 2021

**w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto  
Częstochowa ich najemcom oraz warunków udzielania bonifikat i ich wysokości**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. 2021 poz. 1372), art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.)

**Rada Miasta Częstochowy  
uchwala:**

**§ 1.**

Przedmiotem sprzedaży mogą być lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych, stanowiące własność Gminy Miasto Częstochowa, z wyłączeniem lokali w budynkach, w których udział gminy w nieruchomości wspólnej wynosi powyżej 50%.

**§ 2.**

1. Lokal mieszkalny może zostać sprzedany najemcy po upływie 10 lat nieprzerwanego najmu na czas nieoznaczony, a najemca w okresie 5 lat od daty złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego nie korzystał z dodatku mieszkaniowego i nie ciąży na nim zaległości czynszowe oraz inne opłaty z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku najemcy, który wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, lokal mieszkalny może zostać sprzedany po upływie 5 lat nieprzerwanego najmu, liczonych od daty regulacji tytułu prawnego do lokalu, z tym, że łączny okres najmu na czas nieoznaczony, wliczając najem poprzednika prawnego musi wynosić 10 lat.
3. W przypadku zamiany lokalu mieszkalnego w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, okresy najmu na czas nieoznaczony sumuje się.
4. Do okresów najmu, o których mowa w ust. 1 i 2 wlicza się okres najmu lokalu zamiennego przyznanego na czas remontu lokalu lub budynku.

**§ 3.**

Ustala się warunki i wysokość stawek procentowych udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) bonifikaty można udzielić wyłącznie w przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży lokalu;
- 2) bonifikata wynosi 35%, z zastrzeżeniem przepisów pkt 3 i 4;
- 3) w budynkach, w których gmina posiada do 5 lokali, przy czym udział gminy w nieruchomości wspólnej wynosi poniżej 10% – bonifikata wynosi 50%;
- 4) w budynkach, w których brak jest lokali użytkowych i do sprzedaży pozostał jeden lokal – bonifikata wynosi 70%.

**§ 4.**

Bonifikat określonych w § 3 nie stosuje się przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków.

**§ 5.**

Traci moc uchwała Nr 155.XIII.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 czerwca 2019 w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Częstochowa ich najemcom oraz warunków udzielania bonifikat i ich wysokości.

#### § 6.

Przepisów niniejszej uchwały nie stosuje się do spraw wszczętych poprzez złożenie wniosku na podstawie uchwały wymienionej w § 5 i niezakończonych zawarciem umowy notarialnej przenoszącej własność.

#### § 7.

1. Najemcy, którzy złożyli wniosek o wykup lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały nr 641/XXXVI/2013 z dnia 24 kwietnia 2013 przed wejściem w życie uchwały, o której mowa w § 5 mogą wykupić lokal mieszkalny na zasadach określonych w §8.

O sposobie wykupu decyduje najemca.

Przy czym jeżeli jakkolwiek dokumentacja, np. operat szacunkowy, związana z wykupem lokalu mieszkalnego utraciła ważność, należy dokonać czynności w celu jej uaktualnienia lub ponowić procedurę jej wydania.

2. Najemcy, którzy złożą wniosek o wykup w terminie do 31 grudnia 2022 roku, od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały mogą wykupić lokal mieszkalny na zasadach określonych w §8.

O sposobie wykupu decyduje najemca.

#### § 8.

W stosunku do najemców, o których mowa w §7 mają zastosowanie również następujące zapisy:

1. Sprzedaży podlegają samodzielne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy na rzecz ich najemców.

2. 1. Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 znajdujące się w budynkach przy:

1) Alei Najświętszej Maryi Panny nr 2, 36, 40,

2) ul. Kilińskiego 13,

3) Alei Wolności 29, 44, 81,

4) ul. Wiolinowej 1,

5) w Osiedlu przy ul. Krakowskiej 80,

6) w Osiedlu przy ul. Filomatów 3, 5, 9, 14, 16.

2.2. Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne w budynkach, o których mowa w ust 1:

1) w których okres eksploatacji wynosi poniżej 15 lat,

2) przeznaczonych do rozbiórki, kapitalnego remontu lub przebudowy,

3) przeznaczonych do modernizacji lub renowacji,

4) w których stan techniczny zużycia ustalony przez rzeczoznawców majątkowych przekracza 70%,

5) w których przewidywana jest zmiana funkcji,

6) lokale stanowiące pracownie twórcze,

7) wynajęte na czas określony jako lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,

8) oddane w najem jako lokal zamienny na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio najmowanego.

3. Ustala się warunki i wysokość stawek procentowych udzielania bonifikat od ceny lokali podlegających sprzedaży:

1) w budynkach, których okres eksploatacji wynosi od 15 do 25 lat do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu bonifikata wynosi 25%,

2) w budynkach, których okres eksploatacji wynosi od 25 do 50 lat do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu bonifikata wynosi 65%,

3) w budynkach, których okres eksploatacji wynosi powyżej 50 lat do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu bonifikata wynosi 80%,

4) za początek okresu eksploatacji należy przyjąć datę pierwszego zameldowania na pobyt stały przy zasiedlaniu nowo wzniesionego budynku mieszkalnego. Dla budynków, które w wyniku adaptacji zmieniły funkcję z innego sposobu użytkowania na mieszkalny – za początek okresu eksploatacji należy przyjąć datę pierwszego po adaptacji zameldowania na pobyt stały;

5) w przypadku nabywania więcej niż jednego lokalu lub kolejnego lokalu – sprzedaż pierwszego następuje z bonifikatą, natomiast każdego następnego za cenę wolnorynkową, dotyczy to również lokali nabywanych przez małżonków.

4.1. Cenę ustaloną zgodnie z ust. 3. pkt. 1,2 i 3 zwiększa się o kwotę równą wartości nakładów poniesionych przez Gminę w budynku, w ciągu ostatnich pięciu lat do daty sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, ustaloną dla jednego metra kwadratowego budynku i pomnożoną przez powierzchnię użytkową danego lokalu.

4.2. Przez nakłady rozumie się wydatki poniesione w związku z przebudową, rozbudową, rekonstrukcją, adaptacją lub modernizacją budynku powodujące wzrost jego wartości użytkowej z uwzględnieniem czasu ich rozliczania w przypadku, jeżeli ulepszenie było sfinansowane w całości, bądź w części z kredytu zaciągniętego przez Wspólnotę Mieszkaniową i spłacanego funduszem remontowym.

5. Bonifikaty wymienionych w ust. 3. pkt. 1,2,3 nie stosuje się do lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych wpisanych do rejestru zabytków.

6. Bonifikaty wymienione w ust. 3 stosuje się tylko w przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

7. 1. Bonifikaty wymienione w ust. 3. pkt. 1,2 i 3 zwiększa się o 10 % w przypadku równoczesnego złożenia wniosków wszystkich najemców lokali w budynkach o liczbie lokali mieszkalnych większej niż dwa, stanowiących w całości własność Gminy, a następnie sfinalizowania wykupu poprzez jednoczesne zawarcie aktu notarialnego.

7.2. W przypadku spełnienia przez najemców warunków określonych w ust. 7.1, przepisy ust. 2.2 pkt. 2 - 4 nie mają zastosowania.

#### § 9.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

#### § 10.

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

Komitet Obywatelskiej  
Inicjatywy Uchwałodawczej

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Częstochowa ich najemcom oraz warunków udzielania bonifikat i ich wysokości**

Podjęta w dniu 18 czerwca 2019 uchwała nr 155.XIII.2019 Rady Miasta Częstochowy była społecznie niesprawiedliwa i krzywdząca dla mieszkańców Częstochowy będących najemcami lokali mieszkalnych stanowiących zasoby Gminy Miasto Częstochowa, którzy na podstawie uchwały nr 641/XXXVI/2013 z dnia 24 kwietnia 2013 złożyli wnioski o wykup lokali mieszkalnych z zasobów Gminy i byli w trakcie procedowania ich wykupu. Bardzo często procedowanie to z przyczyn leżących po stronie Urzędu Miasta Częstochowy przedłużało się w długie lata. Uchwała nr 155.XIII.2019 z dnia 18 czerwca 2019 z powodu braku zapisów o niestosowaniu jej w przypadku spraw wszczętych poprzez złożenie wniosku na podstawie uchwały nr 641/XXXVI/2013 z dnia 24 kwietnia 2013, spowodowała, że w tych przypadkach "prawo zadziało wstecz".

Proponowana uchwała naprawia ten błąd, umożliwia wykup mieszkań na zasadach, które określała uchwała nr 641/XXXVI/2013 z dnia 24 kwietnia 2013 mieszkańcom, którzy tej możliwości zostali pozbawieni.

Proponowana uchwała ponadto wprowadza okres przejściowy pozwalający wykupić lokal mieszkalny wszystkim mieszkańcom, którzy zamierzali je wykupić na podstawie zapisów uchwały nr 641/XXXVI/2013 z dnia 24 kwietnia 2013, a przepisy uchwały nr 155.XIII.2019 z dnia 18 czerwca 2019 wykup z zasobów Gminy uniemożliwiły poprzez podniesienie, często kilkukrotne ceny wykupu bądź ograniczając możliwość wykupu w budynkach, w których udział Gminy Miasto Częstochowa w nieruchomości wspólnej wynosi powyżej 50%.

W wyniku tego najemcy, którzy ponosili często znaczne nakłady na przeprowadzenie remontów w lokalach, w których mieszkają, na ich utrzymanie w należyтым stanie technicznym i odkładali środki na ich wykupienie zostali pozbawieni, bądź bardzo mocno utrudniono im wykupienie lokali mieszkalnych. *Najemcy utrzymują je i dbają o ich stan techniczny z myślą o tym, że będą to kiedyś ich mieszkania.* Uchwała nr 155.XIII.2019 z dnia 18 czerwca 2019 pozbawiła ich tej możliwości lub utrudniła wykup.

Z uwagi na powyższe Komitet Obywatelskiej Inicjatywy Uchwałodawczej proponuje uchwałę przyjąć.