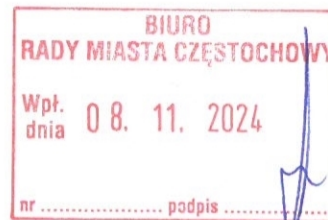


RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2024 r.



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. z 2024 r. poz. 609, 721), art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222.)

Rada Miasta Częstochowy uchwała:

§ 1. Przedmiotem sprzedaży mogą być lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych, stanowiące własność Gminy Miasto Częstochowa.

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

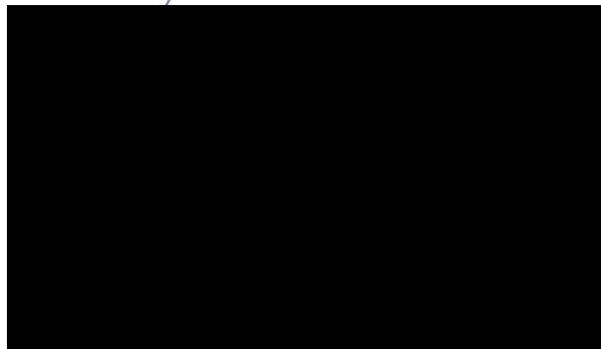
§ 5. Traci moc uchwała nr 155.XIII.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowy na rzecz ich najemców.

§ 6. Sprawy dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, niezakończone podpisaniem protokołów z rokowań, o których mowa w art. 28 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, będą rozpatrywane według przepisów niniejszej uchwały.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 8. 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. 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.

Ponieważ na sesji z dnia 22.02.2024 podczas procedowania poprzedniego projektu uchwały Obywatelskiej Inicjatywy Uchwałodawczej Radni odrzucili go argumentując, że daje możliwość wykupu wąskiej grupie mieszkańców, proponowana obecnie uchwała pozwala 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 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 utrzymanie w należytym stanie technicznym mieszkań. Jednocześnie odkładali środki na ich wykupienie, zostali pozbawieni lub 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

