

UCHWAŁA NR XXIX/615/2011
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
z dnia 15 grudnia 2011 r.

w sprawie zasad obrotu lokalami mieszkalnymi m.st. Warszawy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.¹⁾), art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 4 i 6 oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa:

- 1) zasady przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży;
- 2) warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych;
- 3) zasady zamiany lokali i ich nabywania przez m.st. Warszawę.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 i Nr 29, poz. 355 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492);
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) cenie – należy przez to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w art. 67 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustaloną zgodnie z przepisami tej ustawy;
- 4) cenie sprzedaży - należy przez to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w pkt 3, po ewentualnym zastosowaniu bonifikaty;
- 5) wartości odtworzeniowej lokalu – należy przez to rozumieć wartość, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.³⁾) obowiązującą w dacie przeznaczenia do sprzedaży lokalu będącego własnością m.st. Warszawy.

§ 3. 1. Lokale stanowiące własność m.st. Warszawy, można przeznaczać do sprzedaży, jeżeli stan prawny nieruchomości jest uregulowany.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106 poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323 oraz z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732 Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789 i Nr 187, poz. 1110.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342.

2. Do sprzedaży można przeznaczać tylko lokale znajdujące się w budynkach ujętych w planach sprzedaży, o których mowa w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy.

3. W pierwszej kolejności należy przeznaczać do sprzedaży lokale wchodzące w skład nieruchomości, w których udział m.st. Warszawy we współwłasności wynosi mniej niż 20%.

§ 4. Nie zbywa się lokali:

- 1) wchodzących w skład nieruchomości:
 - a) planowanych przez m.st. Warszawa lub Skarb Państwa pod realizację inwestycji,
 - b) stanowiących wyłączną własność Miasta,
 - c) na których usytuowane są budynki:
 - przeznaczone do rozbiórki,
 - użyteczności publicznej, w szczególności przeznaczone na potrzeby opieki społecznej, oświaty, administracji publicznej, sportowo-rekreacyjne, kultury i opieki zdrowotnej,
 - oddane do użytkowania po 1995 roku;
- 2) oddanych w najem w drodze przetargu, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu;
- 3) powstałych albo nabytych ze środków m.st. Warszawy po 1995 roku;
- 4) jeżeli w okresie 5 lat poprzedzających zbycie m.st. Warszawa poniosło nakłady na lokal, który miałby stanowić przedmiot zbycia, w łącznej wysokości przekraczającej 10% wartości odtworzeniowej lokalu;
- 5) o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², z wyłączeniem:
 - a) sytuacji określonej w § 5 ust. 1,
 - b) przypadków określonych w art. 218 ustawy,
 - c) przypadków, gdy na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania na czas nieoznaczony w takim lokalu przypada mniej niż 10 m² powierzchni mieszkalnej lokalu.

§ 5. 1. Do zbycia w drodze przetargu można przeznaczać wolne pod względem fizycznym i prawnym lokale, o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

2. Zbycie w drodze przetargu lokali o powierzchni mniejszej niż wskazana w ust. 1 jest możliwe w następujących przypadkach:

- 1) lokale te zostały opróżnione w trybie art. 21 ust 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) zbycie miałyby dotyczyć nie więcej niż dwóch lokali znajdujących się w budynku i oznaczałoby wyzbycie się przez m.st. Warszawę udziału w tej nieruchomości;
- 3) lokal został nabyty w drodze spadkobrania albo darowizny i jest położony w nieruchomości znajdującej się poza m.st. Warszawą.

3. Po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Prezydenta m.st. Warszawy do zbycia w drodze przetargu – w uzasadnionych przypadkach – można przeznaczyć lokale, o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1 oraz w przypadkach innych niż wskazane w ust. 2.

§ 6. 1. Nie podlegają zbyciu lokale na rzecz najemców, w odniesieniu do których występuje przynajmniej jedna z poniższych okoliczności:

- 1) w okresie 5 lat przed zbyciem:
 - a) otrzymywali dodatek mieszkaniowy,
 - b) mieli obniżony czynsz z tytułu dochodów gospodarstwa domowego,
 - c) mieli umorzone należności za zaległości czynszowe,
 - d) otrzymywali zasiłek stały lub okresowy,

- e) zbyli nieruchomość lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a wartość tych praw przekraczała połowę wartości odtworzeniowej lokalu, który miałby stanowić przedmiot zbycia na rzecz najemcy,
- f) mieli zaległości czynszowe, które przekraczały wysokość 6-miesięcznego czynszu;
- 2) zalegają z tytułu należności czynszowych i opłat niezależnych od właściciela;
- 3) są właścicielami nieruchomości;
- 4) posiadają spółdzielcze prawo do lokalu;
- 5) pozostają w związku małżeńskim z osobą będącą najemcą innego lokalu z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa.

2. Przepisy ust. 1 pkt 1 lit e oraz pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do małżonka niebędącego najemcą lokalu.

3. Przepisów ust. 1 pkt 1 lit e oraz pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu nie stosuje się w przypadku określonym w art. 218 ustawy.

§ 7. 1. W przypadku sprzedaży lokalu na rzecz najemcy udziela się bonifikaty w wysokości:

- 1) 50% ceny lokalu, jeżeli najemca ubiegający się o jego nabycie legitymuje się co najmniej dziesięcioletnim okresem najmu lokalu;
- 2) 50% ceny lokalu, na poczet której uprzednio zaliczono wartość nakładów poniesionych przez najemcę, w przypadku określonym w art. 218 ustawy.

2. Wysokość bonifikaty, o której mowa w ust. 1, powiększa się o 1% za każdy rok najmu przypadający powyżej 20 lat najmu lokalu.

3. Łączna wysokość bonifikaty, o której mowa w ust. 1 i 2 nie może przekroczyć 70%.

4. Przez najem lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i ust. 2, należy rozumieć nieprzerwany okres najmu lokalu na czas nieoznaczony przypadający bezpośrednio przed nabyciem lokalu, którym legitymuje się najemca.

5. Do wskazanego w ust. 4 okresu najmu, od którego uzależnia się wysokość bonifikaty, zalicza się nieprzerwany okres najmu na czas nieoznaczony:

- 1) poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego albo na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787, z późn. zm.) lub
- 2) innego lokalu albo jego części wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, jeżeli w zamian za ten inny lokal albo jego część uzyskany został tytuł do zajmowania lokalu zbywanego na rzecz najemcy.

6. Dopuszcza się sprzedaż lokalu będącego przedmiotem odrębnych stosunków najmu, z zastosowaniem bonifikaty, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i ust. 2, jeżeli cała powierzchnia użytkowa lokalu stanowi przedmiot najmu.

7. W przypadku wskazanym w ust. 6 przez okres najmu lokalu rozumie się okres najmu części lokalu.

8. Jeżeli czas najmu poszczególnych części lokalu nie jest równy, to dla ustalenia wysokości bonifikaty bierze się pod uwagę okres najkrótszy.

§ 8. Bonifikata, o której mowa w § 7 nie przysługuje najemcy, który nabył inny lokal z bonifikatą od m.st. Warszawy.

§ 9. 1. Cena sprzedaży lokalu może zostać rozłożona na nie więcej niż 5 równych rat rocznych.

2. Niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu. W przypadku sprzedaży lokalu z użytkowaniem wieczystym ułamkowej części gruntu, pierwsza rata powinna zawierać co najmniej pierwszą opłatę za oddanie w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

4. Roczne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

5. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu na raty, wierzytelność m.st. Warszawy podlega zabezpieczeniu hipotecznemu a nadto nabywca poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

6. Jeżeli nabywca nie wyrazi zgody na zabezpieczenie wierzytelności m.st. Warszawy, o której mowa w ust. 5, odstępuje się od rozłożenia ceny sprzedaży lokalu na raty.

§ 10. 1. Wyraża się zgodę na:

- 1) zamiany nieruchomości lokalowych, poprzez które m.st. Warszawa nabędzie nieruchomość lokalową, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) nabywanie nieruchomości lokalowych na rzecz m.st. Warszawy w drodze darowizny;
- 3) nabywanie nieruchomości lokalowych na rzecz m.st. Warszawy w zamian za oddanie w najem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność m.st. Warszawy na zasadach określonych w uchwale Rady m.st. Warszawy właściwej w sprawach najmu lokali mieszkalnych.

2. W sytuacji, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy, strony dokonują wzajemnych rozliczeń najpóźniej w dniu zawarcia umowy zamiany.

§ 11. Na zasadach określonych w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy możliwe jest zbywanie części nieruchomości lokalowych.

§ 12. 1. Uchwała nr XLII/999/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 309, poz. 9574 oraz z 2005 r. Nr 149, poz. 4635) traci moc z dniem 31 grudnia 2012 roku.

2. Z wyjątkiem sytuacji wskazanej w § 4 pkt 1 lit. b, w przypadku podpisania protokołu z rokowań przez strony przed dniem 1 stycznia 2013 roku, najemca może nabyć lokal na warunkach wskazanych w tym protokole również po tej dacie, o ile wartość nieruchomości będzie aktualna w dniu zawierania umowy sprzedaży.

§ 13. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, z tym że przepisy § 1, § 3, § 4 pkt 1 lit a i c, pkt 2-5 oraz § 5-11 obowiązują od dnia 1 stycznia 2013 roku.

**Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska