

Zasady wykupu gminnych lokali mieszkalnych:

1. Wykupu lokali dokonuje się w budynkach będących własnością wspólnoty mieszkaniowej.
Wprowadza się jako zasadę nietworzenie kolejnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.
2. Wyjątek od zasady stanowi tworzenie nowych wspólnot mieszkaniowych poprzez:
 - 1) zbywanie lokali mieszkalnych w nieruchomościach tzw. klatkowych, stanowiących własność Miasta, w obrębie budynku, którego część klatek stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej z uwzględnieniem następujących reguł:
 - a) w przypadku nieruchomości wieloklatkowych, w których liczba klatek będących wyłączną własnością Miasta stanowi więcej niż 50% klatek dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne, w przypadku, gdy najemcy co najmniej 30 % lokali w każdej klatce gminnej przystąpią do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem;
 - b) w przypadku nieruchomości wieloklatkowych, w których liczba klatek będących wyłączną własnością Miasta stanowi mniej niż 50 % klatek realizuje się sprzedaż bez ograniczeń;
 - c) w przypadku nieruchomości, w których liczba klatek stanowi w 50 % własność Miasta realizuje się sprzedaż bez ograniczeń.

Ww. zasady nie mają zastosowania w przypadku zaplanowanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej lub już rozpoczętych działań inwestycyjnych, związanych z ograniczeniem tzw. niskiej emisji oraz termomodernizacją w budynkach wieloklatkowych, w których jedna lub więcej klatek stanowi własność Miasta, finansowanych ze środków własnych Miasta, a także inwestycji związanych z ograniczeniem tzw. niskiej emisji oraz termomodernizacją takich budynków, finansowanych ze środków unijnych przez okres obowiązywania trwałości projektu.

- 2) wyodrębnianie własności lokali na rzecz dotychczasowych współwłaścicieli ułamkowych nieruchomości z udziałem Miasta;
 - 3) zbywanie lokali mieszkalnych tzw. zakładowych nabytych przez Miasto od prywatnych właścicieli.
3. Dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących własnością Miasta, w przypadku gdy wszyscy najemcy lokali w nieruchomości przystąpili do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem.
 4. **Wylacza się ze sprzedaży lokale mieszkalne** należące do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w zakresie:
 - 1) lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 2005 r. i w budynkach będących własnością Miasta, w których wykonano po 2005 r. remont kapitalny lub remont kapitalny połączony z termomodernizacją;

- 2) lokali mieszkalnych o stawce czynszu ustalonej w drodze przetargu,
- 3) lokali mieszkalnych wynajmowanych w ramach najmu socjalnego lokalu.

5. **Ogranicza się sprzedaż lokali mieszkalnych** należących do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w zakresie lokali mieszkalnych, które nie zostały wyłączone ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów:

1) przez 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu:

- a) lokalu mieszkalnego o czynszu ustalonym przez Prezydenta Miasta Katowice w oparciu o art. 7 i 8 Ustawy*, oddanego w najem na podstawie § 3, § 6, § 53 i § 55 zasad**;
- b) lokalu zamiennego przydzielonego osobom mieszkającym w lokalach niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice na podstawie § 8 ust. 2 zasad**, z wyłączeniem nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zarządzanych przez Zakład;
- c) lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta najmowanego w wyniku dobrowolnej zamiany z kontrahentem, który zwolnił lokal nienależący do mieszkaniowego zasobu Miasta. Nie dotyczy to lokalu, którego najemca przed zamieszkiwaniem w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu Miasta najmował lokal należący do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice;
- d) lokalu mieszkalnego oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę.

2) przez okres obowiązywania trwałości projektu inwestycji finansowanych ze środków unijnych związanych z ograniczeniem tzw. niskiej emisji oraz termomodernizacją, w przypadku zbycia ostatniego lokalu mieszkalnego, należącego do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w budynkach położonych na nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż spowoduje zniesienie tej współwłasności.

6. Wyłączenia i ograniczenia ze sprzedaży, o których mowa powyżej nie dotyczą przypadku gdy:

- 1) najemca złożył wniosek o wykup lokalu przed wejściem w życie Uchwały***;
- 2) sprzedaż lokalu spowoduje zniesienie współwłasności nieruchomości z udziałem Miasta.

7. Przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych oraz lokali mieszkalnych w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych będących własnością Miasta, nie wyraża się zgody na zbycie w przypadku gdy najemca:

- 1) zalega z bieżącymi opłatami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec Miasta, lub

2) korzysta z dodatku mieszkaniowego, lub

3) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego (nie dotyczy lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w którym stawka czynszu została ustalona w drodze przetargu licytacyjnego, a najemca wykonał remont własnym kosztem i staraniem), lub

4) nie zamieszkuje w lokalu.

8. Prezydent Miasta Katowice może zastosować indywidualne warunki sprzedaży lokali na rzecz najemców lokali mieszkalnych:

1) będących własnością Miasta w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, w których w ostatnich 10 latach poniesiono znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego nieruchomości (uwzględniając poniesione przez Miasto nakłady na roboty budowlane),

2) w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych będących własnością Miasta, w których:

a) Miasto poniosło znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego, lub

b) stawka czynszu za nieruchomość ustalona została w drodze przetargu licytacyjnego, a najemca wykonał remont własnym kosztem i staraniem.

9. Cena lokalu ustalana jest w oparciu o jego wartość rynkową, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, kierowanego do najemcy lokalu przez Wydział Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta Katowice, po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku o wykup lokalu przez KZGM i Wydział Budynków i Dróg Urzędu Miasta Katowice.

10. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, Prezydent Miasta może udzielić bonifikat od cen lokali ustalonych na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na następujących warunkach:

1) przy sprzedaży lokali mieszkalnych, w jednorodzinnych domach mieszkalnych - w wysokości 40 %,

2) przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych – w wysokości 60 %,

3) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego lub jednoczesnej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których sprzedaż ta doprowadzi do wyjścia ze współwłasności Miasta, przy czym przez jednoczesną sprzedaż rozumie się sprzedaż tych lokali w jednym dniu – w wysokości 80 %.

Powyższe bonifikaty mają zastosowanie wyłącznie w razie zapłaty za nabycie lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jednorazowo w gotówce.

Zastosowanie w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach bonifikat w innej wysokości, niż określone powyżej, wymagać będzie zgody Rady Miasta w formie stosownej uchwały.

Zasady wykupu gminnych lokali użytkowych:

1. Lokale użytkowe, z wyłączeniem garaży, mogą zostać zbyte w przypadku dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych, będących własnością Miasta, celem wyjścia ze współwłasności nieruchomości, o ile nie stoi to w sprzeczności z racjonalnym gospodarowaniem zasobem gminnym. Niniejszego zapisu nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokali użytkowych, w stosunku do których prowadzone było postępowanie o zbycie lokalu w dniu wejścia w życie Uchwały***.

2. Zastrzega się brak możliwości zbycia na rzecz najemców lokali użytkowych wygranych w przetargach, położonych w budynkach stanowiących własność wspólnoty mieszkaniowej z udziałem miasta Katowice przez okres 5 lat od daty zawarcia umowy najmu, chyba że sprzedaż najmowanego lokalu doprowadzi do wyjścia Miasta ze współwłasności nieruchomości. Po upływie 5 lat, lokal może być sprzedany zgodnie z zasadami opisanymi w pkt. 1

Wymagane dokumenty:

- W celu rozpoczęcia procedury wykupu lokalu, najemca pobiera formularz wniosku o wykup lokalu wraz z oświadczeniami (we właściwym Oddziale Eksploatacji Budynków lub ze strony internetowej www.kzgm.katowice.pl).
- Wypełniony wniosek i oświadczenia, należy złożyć we właściwym Oddziale Eksploatacji Budynków (po wcześniejszym uzgodnieniu salda czynszowego), celem przeprowadzenia dalszego postępowania. O sposobie rozpatrzenia wniosku, najemca zostaje poinformowany stosownym pismem.
- W przypadku lokalu funkcyjnego, dodatkowo należy do wniosku o wykup lokalu dołączyć zaświadczenie, że Dysponent lokalu (np. Komenda Miejska/Wojewódzka Policji, Agencja Wojskowa, Służba Więzienna), wyraża zgodę na zbycie przedmiotowego lokalu.

Podstawa prawna:

- Uchwała nr XL/769/17 Rady Miasta Katowice z dnia 27.04.2017 r.
- Uchwała nr XV/354/19 Rady Miasta Katowice z dnia 19.12.2019 r.
- Uchwała nr LXII/1247/10 Rady Miasta Katowice z dnia 26.07.2010 r.
- Uchwała nr XLIII/1037/13 Rady Miasta Katowice z dnia 18.12.2013 r.
- Zarządzenie nr 2252/2018 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 14.11.2018 r.

* ustawa- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.),

** zasady - Uchwała nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30.05.2019 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”,

*** Uchwała nr XV/354/19 Rady Miasta Katowice z dnia 19.12.2019 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017-2021.

