

ZASADY WYKUPU GMINNYCH LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH

1. Wprowadza się jako zasadę nietworzenie kolejnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.
2. Wyjątek od zasady wskazanej w pkt 1. 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) wyodrębnione własności lokali w budynkach wielorodzinnych mieszkalno-użytkowych będących własnością Miasta w przypadku, gdy wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w nieruchomości jednocześnie przystąpili do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem, pozostawiając w zasobie gminnym lokale użytkowe w nieruchomości w przypadku, gdy przemawia za tym racjonalne gospodarowanie zasobem.
3. Dopuszcza się do sprzedaży:
 - lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących własnością Miasta w przypadku, gdy wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w nieruchomości jednocześnie przystąpili do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem,
 - lokale w budynkach wielorodzinnych mieszkalno-użytkowych będących własnością Miasta w przypadku, gdy wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w nieruchomości

jednocześnie przystąpili do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem, pozostawiając w zasobie gminnym lokale użytkowe w nieruchomości w przypadku, gdy przemawia za tym racjonalne gospodarowanie zasobem.

4. **Wylacza się ze sprzedaży lokale** należące do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice w zakresie:

- 1) lokali 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 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 niewychodzących 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 zamieszkaniem 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;
 - e) lokali użytkowych w budynkach wielorodzinnych mieszkalno-użytkowych, oddanych w najem na zasadach określonych w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Katowice zarządzanymi przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, w przypadku, gdy przemawia za tym racjonalne gospodarowanie zasobem.
- 2) przez 10 lat od dnia zawarcia umowy najmu lub lokalu mieszkalnego o stawce czynszu ustalonej w drodze przetargu;
- 3) 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 powoduje zniesienie tej współwłasności.

6. Wyłączenia i ograniczenia ze sprzedaży, o których mowa w pkt 1) i 2) nie dotyczą przypadku, gdy sprzedaż lokali spowoduje zniesienie współwłasności nieruchomości z udziałem Miasta****.

7. Prezydent Miasta Katowice może zastosować indywidualne warunki sprzedaży:

- 1) uwzględniając poniesione przez Miasto nakłady na roboty budowlane przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych lub w nieruchomościach klatkowych stanowiących wyłączną własność Miasta, w których w ostatnich 10 latach poniesiono znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego nieruchomości,
- 2) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych będących własnością Miasta, w których:
 - a) Miasto poniosło znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego,
 - b) stawka czynszu za nieruchomość ustalona została w drodze przetargu licytacyjnego,a najemca wykonał remont własnym kosztem i staraniem.

8. Nie wyraża się zgody na zbycie lokali mieszkalnych będących własnością Miasta w przypadku, gdy najemca:

- 1) zalega z bieżącymi opłatami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec Miasta,
 - 2) korzysta z dodatku mieszkaniowego,
 - 3) posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 7, ppkt 2), lit. b), oraz gdy najemca jest współwłaścicielem w nieruchomości w udziale uniemożliwiającym jej wykorzystanie do celów mieszkaniowych;
 - 4) nie zamieszkuje w lokalu;
 - 5) ma zarejestrowaną i prowadzi w lokalu czynną działalność gospodarczą, tj. posiada w nieruchomości wydzieloną powierzchnię na jej prowadzenie i/lub przyjmuje w niej strony.
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 w Katowicach 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.

Bonifikat określonych powyżej nie stosuje się przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, o których mowa w § 12 pkt 7) i 8) Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Katowice na lata 2007-2011, stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Miasta nr XII/208/07 z dnia 25.06.2007 r. oraz programów uchwalanych na lata następne.

Zastosowanie w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach bonifikat w innej wysokości niż ww., wymagać będzie zgody Rady Miasta w formie odrębnej uchwały
*****.

ZASADY WYKUPU GMINNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH

1. Lokale użytkowe, w tym garaże, 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*****.
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 XLI/916/21 Rady Miasta Katowice z dnia 25.11.2021 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r. poz. 7780),
- Uchwała nr XLIII/1037/13 Rady Miasta Katowice z dnia 18.12.2013 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2009 r. nr 12 poz. 347 z późniejszymi zmianami),
- Zarządzenie nr 2252/2018 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 14.11.2018 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi zasób miasta Katowice zarządzanymi przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

* 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 późniejszymi zmianami),

** 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”,

*** Zarządzenie nr 2252/2018 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 14.11.2018 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi zasób miasta Katowice zarządzanymi przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach,

**** Uchwała nr XLI/916/21 Rady Miasta Katowice z dnia 25.11.2021 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025,

***** Uchwała nr XLII/941/21 Rady Miasta Katowice z dnia 17.12.2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice,

***** Uchwała nr XLIII/1037/13 Rady Miasta Katowice z dnia 18.12.2013 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2009 r. nr 12 poz. 347 z późniejszymi zmianami).