

Uchwała Nr .../.../2016
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia 2016 roku
w sprawie zasad obrotu lokalami mieszkalnymi m. st. Warszawy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 i pkt 9 lit. a oraz 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 ze zm.), art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 4 i 6, art. 67, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1b i ust. 2 oraz art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) - Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne
§ 1

Uchwała określa:

1. zasady przeznaczania lokali mieszkalnych do sprzedaży;
2. warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych;

§ 2

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 z późn. zm)
2. lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. 2015 poz. 1892)
3. cenie lokalu – należy przez to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w art. 67 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2015 poz.1774), ustaloną zgodnie z przepisami tej ustawy;
4. cenie sprzedaży lokalu – należy przez to rozumieć ustaloną cenę sprzedaży lokalu o którym mowa pkt. 2, w tym również po ewentualnie udzielonej bonifikacie
5. cenie wywoławczej – cenie lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, jeśli między dniem sporządzenia operatu a dniem ogłoszenia przetargu nie minął rok
6. nowy wykaz lokali – wykaz (wykazy) obejmujące lokale, z wyjątkiem lokali objętych wykazami uprzednio podanymi do publicznej wiadomości

§ 3

1. Lokale mieszkalne, można przeznaczać do sprzedaży w drodze przetargu, a także w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- a) stan prawny nieruchomości jest uregulowany;
- b) domy, w których usytuowane są lokale, nie zostały przeznaczone do rozbiórki;
- c) nieruchomość, w skład, której wchodzi dany lokal nie jest przeznaczona pod inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015 nr. 199 poz.1434)

2. W sytuacji spełniania warunków wskazanych w ust. 1 można również zbyć w drodze przetargu, a także w drodze bezprzetargowej:

- a) lokale znajdujące się w byłych budynkach zakładowych przejętych przez m.st. Warszawa na podstawie odpowiednich przepisów prawnych;
- b) lokale komunalne, lokale spółdzielcze własnościowe, znajdujące się w budynkach, które zostały wybudowane lub nabyte za pomocą środków finansowych m.st. Warszawy przed rokiem 2000 jeżeli najemca przekazał m.st. Warszawa prawo do lokalu własnościowego, lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo najmu lokalu komunalnego;
- c) lokale znajdujące się w budynkach, które obecnie są w prawnej dyspozycji m. st. Warszawy, a uprzednio należały lub były w dyspozycji Policji, Urzędu Ochrony Państwa, Straży Granicznej,

Państwowej Straży Pożarnej, Służby Więziennej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 18 lutego 1994 r. o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy, Policji, Urzędu Ochrony Państwa, Straży Granicznej, Państwowej Straży Pożarnej, Służby Więziennej oraz ich rodzin (Dz.U nr 53, poz. 214) i które są zajmowane przez tego samego najemcę przez minimum 5 lat od daty przekazania lokalu do dyspozycji m.st. Warszawy .

3. Nie zbywa się lokali wchodzących w skład nieruchomości, na których usytuowane są budynki użyteczności publicznej w szczególności przeznaczone na potrzeby opieki społecznej, oświaty, administracji publicznej, sportowo-rekreacyjne, kultury i opieki zdrowotnej. Najemcom takich lokali w razie zgłoszenia przez nich chęci wykupu lokalu proponuje się ich zamianę na lokale o podobnych warunkach technicznych oraz powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia dotychczasowego lokalu

4. Ograniczenia sprzedaży lokali wchodzących w skład nieruchomości określonych w ust. 3 nie obowiązują w przypadku gdy na terenie danej nieruchomości działa wspólnota mieszkaniowa i są już wykupione lokale mieszkalne.

Rozdział II

Sprzedaż przetargowa

§ 4

1. Do zbycia w drodze przetargu można przeznaczać lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² nie objęte najmem bądź innym tytułem korzystania, które jednocześnie są wolne pod względem fizycznym i prawnym.

2. Zbycie w drodze przetargu lokali o powierzchni równej bądź mniejszej niż 80 m² może nastąpić tylko i wyłącznie za zgodą Rady m.st. Warszawy wyrażoną w formie indywidualnej uchwały

§ 5

Wykazy lokali przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu sporządza się po dokonaniu ustaleń co do braku ustawowych przeszkód wyłączających sprzedaż lub uzależniających sprzedaż od uzyskania uprzedniej zgody właściwych organów.

§ 6

W przypadku sprzedaży lokalu w drodze przetargu i ustanowienia użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu, pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu będzie wynosić 25% ceny ułamkowej części gruntu. Następne opłaty z tego tytułu wynosić będą 1% ceny ułamkowej części gruntu rocznie.

1. Cena wywoławcza lokalu obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.

2. Warunki zbycia lokalu w drodze przetargu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu.

3. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy.

4. Cena lokalu zbywanego w drodze przetargu podlega zapłacie najpóźniej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

Rozdział III

Sprzedaż bezprzetargowa

§ 7

1. Projekty nowych wykazów lokali przeznaczonych do sprzedaży bezprzetargowej sporządzają zarządy dzielnic m.st. Warszawy i przedstawiają do zaopiniowania radom tych dzielnic. Sporządzając projekty wykazów lokali przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, zarządy dzielnic dokonują ustaleń co do braku ustawowych przeszkód wyłączających sprzedaż lub uzależniających sprzedaż od uzyskania uprzedniej zgody właściwych organów. W przypadku niewyrażenia opinii przez radę dzielnicy w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku zarządu dzielnicy wymóg zasięgnięcia opinii uważa się za spełniony, a sam projekt za zaakceptowany.

2. Sporządzając nowe wykazy lokali przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, zarządy dzielnic dokonują aktualizacji ustaleń co do braku ustawowych przeszkód wyłączających sprzedaż lub uzależniających sprzedaż od uzyskania uprzedniej zgody właściwych organów.

3. O sporządzeniu i podaniu do publicznej wiadomości wykazów, o których mowa w ust. 2, zarządy dzielnic informują Prezydenta m.st. Warszawy.

§ 8

1. Cena lokalu obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.
2. Cenę sprzedaży lokalu w drodze bezprzetargowej ustala się w wysokości nie niższej niż cena wywoławcza lokalu z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Jeżeli lokal jest sprzedawany w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), cenę lokalu ustala się w wysokości równej jego aktualnej cenie wywoławczej.

§ 9

W przypadku sprzedaży lokalu w drodze bezprzetargowej i oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu:

- 1) pierwszą opłatę za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu ustala się w wysokości 15% ceny gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.),
- 2) wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych w wysokości 1/5 ustawowej stawki procentowej, tj. stosowanie opłaty rocznej w wysokości 0,80% ceny gruntu.

§ 10

1. Udziela się bonifikaty w wysokości 90% ceny lokalu w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie legitymuje się co najmniej dziesięcioletnim okresem najmu lub gdy najemca legitymuje się minimum pięcioletnim okresem najmu i co najmniej dwudziestoletnim udokumentowanym okresem zamieszkiwania.
2. Bonifikaty, o której mowa w ust.1 udziela się jeżeli cena sprzedaży zostanie zapłacona najpóźniej w dniu zawarcia umowy, a sprzedaż następuje z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.
3. Do okresu najmu, od którego uzależnia się wysokość bonifikaty, zalicza się okres zajmowania lokalu, o którego nabycie ubiega się najemca, jeżeli podstawą zajmowania była umowa najmu. Do okresu tego zalicza się również:

1) okres najmu poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie wstąpił w stosunek najmu lokalu będącego przedmiotem sprzedaży 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 ze zm.)

2) okres najmu innego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, jeżeli w zamian za ten inny lokal uzyskany został tytuł do zajmowania lokalu będącego przedmiotem sprzedaży na rzecz najemcy.

§ 11

Bonifikata o której mowa w § 10 nie przysługuje najemcy, który nabył już inny lokal mieszkalny z bonifikatą od m. st. Warszawy.

§ 12

Jeżeli nabywca lokalu zbył lokal lub wykorzystał go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na pisemne żądanie Prezydenta m.st. Warszawy. Nie dotyczy to sytuacji zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu ustawy.

§ 13

1. W przypadku, gdy na podstawie umowy najmu najemca korzysta z izby przylegającej do lokalu stanowiącego jego własność, dopuszcza się sprzedaż tej izby na rzecz najemcy i wyraża się zgodę na udzielenie 50% bonifikaty od ceny wywoławczej pomieszczenia bez względu na okres zajmowania takiej izby oraz tytuł do gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej
2. Do sprzedaży określonej w ust. 1 nie stosuje się § 10 ust. 1-3, a bonifikaty, o której mowa w § 9 pkt 2, udziela się wyłącznie wtedy, gdy nabycie lokalu nastąpiło z zastosowaniem tej bonifikaty.
3. Do lokali powstałych w wyniku adaptacji lub budowy na powierzchniach niemieszkalnych, dokonanych za zgodą miasta oraz stosownie do wymaganych pozwoleń budowlanych, ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio, z tym, że cenę sprzedaży lokalu, od której udziela się bonifikaty pomniejsza się o wartość nakładów budowlanych poniesionych przez najemcę.

§ 14

1. Kwotę należną rzeczoznawcy majątkowemu za sporządzenie operatu szacunkowego ponosi m.st. Warszawa doliczając tę kwotę do ceny lokalu.
2. Sprzedający zawiadamia ubiegającego się o nabycie lokalu o miejscu i terminie zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, z tym że termin ten nie powinien być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Koszty aktu notarialnego ponosi nabywca lokalu. Do doręczenia i odbioru zawiadomienia stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące doręczeń.
3. Jeżeli ubiegający się o nabycie lokalu, zawiadomiony prawidłowo o terminie i miejscu zawarcia umowy w rozumieniu ust. 2, nie stawia się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie zawarcia umowy, sprzedający odstępuje od zawarcia umowy, a wpłacona przez niego kwota za sporządzenie operatu szacunkowego nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu zamieszcza się pouczenie o konsekwencjach niestawiennictwa na termin podpisania umowy sprzedaży lokalu.
4. Sprzedający odstępuje od umowy z przyczyn wskazanych w ust. 3 w formie pisemnego powiadomienia osoby ubiegającej się o nabycie lokalu, przy czym odstąpienie to nie może nastąpić wcześniej niż 14 dni od dnia niedoszłej transakcji pod rygorem nieważności. Na decyzję o odstąpieniu nie służy środek odwoławczy.
5. Jeśli terminie wskazanym w ust. 4 zostanie nadane do sprzedającego usprawiedliwienie nieobecności, sprzedający nie może skorzystać z prawa odstąpienia od zawarcia umowy i zobowiązany jest wyznaczyć nowy termin zawarcia umowy w trybie określonym w ust. 2. Do obliczania terminu nadania pisma i sposobu nadania pisma stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu postępowania administracyjnego.
6. W razie gdyby w wyznaczonym w ust. 5 terminie podpisania umowy prawidłowo zawiadomiona osoba ubiegająca się o nabycie lokalu nie stawiała się stosuje się odpowiednio ust. 3-5
7. Po trzeciej nieudanej próbie zawarcia umowy sprzedaży z powodu nieobecności prawidłowo zawiadomionego ubiegającego się o nabycie lokalu, sprzedający w formie pisemnej odstępuje od zawarcia umowy, a ubiegającemu się o lokal nie jest zwracana opłata za sporządzenie operatu szacunkowego.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§ 15

1. Roczne sprawozdania z realizacji sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym Zarządy Dzielnicy m.st. Warszawy przedstawiają radom tych dzielnic w terminie do 31 stycznia za rok ubiegły.
2. Informację o realizacji sprzedaży lokali Prezydent m.st. Warszawy przedstawia Radzie m.st. Warszawy w terminach określonych ustawą o finansach publicznych, w ramach:
 - 1) informacji o przebiegu wykonywania budżetu m.st. Warszawy za pierwsze półrocze
 - 2) sprawozdania rocznego z wykonania budżetu.

§ 16

1. Do wniosków o nabycie lokali wniesionych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się, zgodnie z wyborem ubiegającego się o nabycie, dotychczasowe zasady sprzedaży bądź zasady ustalone w niniejszej uchwale, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Dniem wniesienia wniosku, o którym mowa w ust. 1, jest dzień:
 - 1) nadania wniosku w urzędzie pocztowym,
 - 2) wniesienia wniosku w formie pisemnej, telegraficznej lub za pomocą dalekopisu, telefaksu, poczty elektronicznej, a także ustnie do protokołu.
3. Najemcy mogą nabywać lokale, zgodnie z zasadami obowiązującymi przed 1 stycznia 2013 roku, jeżeli przed tym dniem podjęta została uchwała Zarządu Dzielnicy lub indywidualna Uchwała Rady Miasta Stołecznego Rady Warszawy zawierająca projekt wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży w tych nieruchomościach oraz przyjęta została przez najemcę oferta jego nabycia w formie prawidłowo złożonego wniosku o nabycie lokalu. Jeżeli od daty złożenia wniosku o nabycie lokalu upłynęło 12 miesięcy dokonuje się aktualizacji wartości nieruchomości.

§ 17

Traci moc uchwała nr XXIX/615/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 roku w sprawie zasad obrotu lokalami mieszkalnymi m.st. Warszawy.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 19

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Przewodniczący
Rady m.st. Warszawy**