

UCHWAŁA Nr 257

RADY MIASTA KONINA

z dnia 30 listopada 2011 roku

w sprawie zmiany Uchwały Nr 423 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009r. w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2009-2013

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) – **Rada Miasta Konina u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:**

§ 1.

W załączniku nr 1 do Uchwały Nr 423 Rady Miasta Konina z dnia 18 marca 2009r. w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Konina na lata 2009-2013, w dziale II zmienia się treść rozdziału 1 **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych** i otrzymuje on nowe brzmienie:

1. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Zmiany ustawowe w stosunku do własności lokali spowodowały, że znacznie zwiększyło się zainteresowanie wykupem lokali w istniejących zasobach mieszkaniowych. Sprzedaż lokali wyodrębnionych z budynków stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Szczegółowe zasady sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konina oraz wysokość udzielanych bonifikat od cen sprzedaży lokalu określone są w obowiązującej Uchwale Rady Miasta Konina w sprawie niektórych warunków sprzedaży mieszkań komunalnych.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2006- 2008 przedstawiała się następująco:

- 2006r. – 142 lokali
- 2007r. – 180 lokali
- 2008r. – 277 lokali

Źródło: dane Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami UM w Koninie

Wpływy ze sprzedaży tych lokali mieszkalnych wyniosły:

- w 2006r. – 992.511,73 zł
- w 2007r. – 1.415.810,73 zł
- w 2008r. – 2.138.180,53 zł

Źródło: dane Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami UM w Koninie

Liczba złożonych wniosków o wykup mieszkania na dzień 31.XII 2008r. wynosiła 188. Ilość złożonych wniosków nie świadczy jednak o tym, że wszyscy wnioskodawcy dokonają wykupu.

Niejednokrotnie po dokonaniu wyceny wartości lokalu, wnioskodawcy rezygnują z wykupu. Ponadto nadal nie wszystkie zasoby mają uregulowane stany prawne nieruchomości, co powoduje trudności w sprzedaży danych zasobów.

Poniżej przedstawiono plan sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2009-2013.

ROK	PROGNOZOWANA LICZBA SPRZEDAŻY MIESZKAŃ
2009	200
2010	200
2011	200
2012	200
2013	200

Źródło: dane Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami UM w Koninie

Przedstawiona planowana ilość sprzedanych lokali określona została szacunkowo.

Sprzedaż lokali wiąże się z obciążeniem budżetu Miasta, gdyż koszty szacowania wartości lokalu pokrywane są przez Miasto. Stąd też konieczna jest bieżąca analiza planowanej ilości do sprzedaży lokali w danym roku w stosunku do zabezpieczonych na ten cel środków budżetowych.

Miasto Konin zainteresowane jest zwłaszcza dalszą sprzedażą mieszkań komunalnych w już istniejących Wspólnotach Mieszkaniowych z większościowym udziałem właścicieli fizycznych.

Przy prywatyzacji mieszkań komunalnych przede wszystkim Miasto dążyć będzie do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100% udziałem osób fizycznych.

Tabela nr 2 do niniejszego Programu obejmuje wykaz budynków komunalnych wskazanych jako zasób lokali socjalnych który nie podlega sprzedaży na rzecz najemców.

W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy pozostającego do dyspozycji Miasta nie będzie dokonywać również sprzedaży mieszkań w budynkach wykazanych Tabeli nr 3, będącej Załącznikiem do Programu. Budynki te docelowo będą stanowiły zasób lokali socjalnych.

Założenia polityki Miasta w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Konin:

1. Utrzymanie zasady, że **bezw warunkowo sprzedaży nie podlegają lokale socjalne oraz lokale znajdujące się w budynkach komunalnych wskazanych jako rezerwa lokali socjalnych** (wykazane w tabeli nr 3), gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony w okresie nie krótszym niż trzy lata przed datą sprzedaży chyba, że wykup lokalu dotyczy lokalu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, w której pozostało mniej niż 5 lokali będących własnością Miasta Konina.
3. Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.
4. W przypadkach kiedy dany lokal był zadłużony lub jeśli za dany lokal nastąpiło uregulowanie przez Miasto nieściągalnych należności z tytułu opłat czynszowych, sprzedaż lokalu będzie możliwa dopiero po okresie jednego roku od daty uregulowania wszystkich należności łącznie z naliczonymi odsetkami i kosztami sądowymi, pod warunkiem, że najemca nadal posiada tytuł prawny do lokalu.
5. W przypadku kiedy nastąpiło umorzenie należności czynszowych sprzedaż lokalu może nastąpić pod warunkiem dokonania przez najemcę zwrotu kwoty umorzonych należności, chyba że od dnia umorzenia należności minęło 10 lat.
6. Nie wyraża się zgody na sprzedaż lokali z obowiązującą bonifikatą w przypadku posiadania przez najemcę lub jego współmałżonka tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź posiadania na terenie Miasta Konin lub gmin ościennych nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym spełniającym warunki do użytkowania. W takim przypadku najemca będzie mógł wykupić lokal za 100% jego wartości.
7. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych przede wszystkim Miasto dążyć będzie do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100% udziałem osób fizycznych.
8. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z małym udziałem Miasta (mała liczba mieszkań stanowiących własność Miasta), proponowanie dotychczasowym najemcom wykupu lokalu. W przypadku nie wyrażenia chęci wykupu Miasto proponować będzie zamiany najemców w celu umożliwienia sprzedaży tych lokali.
9. Przy sprzedaży lokali zwrot wpłaconej kaucji mieszkaniowej następować będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami: ustawą z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminie i zmianie Kodeksu cywilnego oraz Zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina w tym zakresie.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki w zakresie prywatyzacji lokali, nadal poszukiwane będą nowe rozwiązania mające na celu zwiększenie motywacji wykupu mieszkań znajdujących się w budynkach, w których już powstały Wspólnoty Mieszkaniowe - zwłaszcza tam, gdzie udział Miasta stanowi niewielka liczba lokali a także w budynkach, w których istnieją tzw. małe Wspólnoty (do 7 lokali).

W przypadku małych Wspólnot występują problemy w zakresie ustalania koniecznych do przeprowadzenia remontów budynków. W tych Wspólnotach, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, wymagana jest jednomyślność w podejmowanych uchwałach, co niejednokrotnie nie jest możliwe do osiągnięcia. W takich przypadkach rozwiązanie problemu można najczęściej znaleźć jedynie na drodze sądowej.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza Prezydentowi Miasta Konina.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Wiesław Steinke