ZARZĄDZENIE NR 0050/103/20
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
z dnia 30 marca 2020 roku

w sprawie określenia szczegółowych zasad oraz trybu postępowania w zakresie preferencyjnej sprzedaży lokali na rzecz najemców.

Na podstawie art. 30 ust 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), w oparciu o art. 2 ustawy 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r., poz. 737 z późn. zm.) oraz art. 27, art. 35, art. 68 ust. 1 pkt 7, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XV/313/20 Rady Miasta Tychy z dnia 27 lutego 2020 r. określającą warunki udzielania bonifikat oraz ustalającą ich stawki procentowe przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Śl. z 10 marca 2020 r., poz. 2185)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Samodzielny lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy może zostać sprzedany z bonifikatą najemcy po upływie 5 lat nieprzerwanego najmu na czas nieoznaczony, a najemca w okresie 3 lat przed datą złożenia wniosku o wykup nie korzystał z dodatku mieszkaniowego i nie ciążyły na nim zaległości czynszowe, zaległości w opłatach za media oraz w zakresie innych opłaty z tytułu najmu lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem § 2 i § 3.

§ 2

1. O wykup lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy nie mogą ubiegać się:
   a) osoby, które - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami – posiadają najem socjalny lokalu,
   b) osoby, które są właścicielami, współwłaścicielami bądź posiadają inny tytuł prawny do lokalu bądź budynku o przeznaczeniu mieszkaniowym,
   c) osoby, które są właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, dla której zostało wydane pozwolenie na budowę budynku, w wyniku realizacji którego powstanie lokal bądź budynek mieszkalny,
   d) osoby, które posiadają zgodę na adaptację powierzchni wspólnej niemieszkalnej na lokal mieszkalny;
   e) osoby, które pozostają w związku małżeńskim z osobą, która spełnia warunki określone w § 2 ust. 1 lit. a), b), c) lub d) bez względu na istniejące pomiędzy małżonkami stosunki majątkowe,
   f) najemcy lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy w szkołach i placówkach oświatowych położonych na terenie Miasta Tychy, chyba że wniosek o wykup lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wolnostojących, tzw. „DOMACH NAUCZYCIELA" złoży 100% najemców danego budynku lub gdy wniosek złoży najemca lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym współwłasność Miasta, gdzie z mocy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali powstała Wspólnota Mieszkaniowa.

2. Ustala się, że:
   a) najemcy lokali w budynkach wybudowanych oraz nabytych przez Miasto Tychy (z wyłączeniem lokali zakładowych) oraz powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, zaadaptowanych na cele mieszkalne, a oddanych do użytku po 31 grudnia 1997 r., mogą ubiegać się o ich wykup po upływie 15 lat od daty zawarcia umowy najmu, bez możliwości zastosowania bonifikat wynikających z Uchwały Rady Miasta Tychy, obowiązujących na dzień złożenia wniosku o wykup,
   b) osoby, które posiadają umowę najmu lokalu znajdującego się w budynku, gdzie nastąpiła termomodernizacja, mogą ubiegać się o wykup tego lokalu po zakończeniu spłaty przez wszystkich właścicieli – w tym Miasto Tychy w formie wpłat na fundusz remontowy – zaciągniętych pożyczek i kredytów na wykonanie termomodernizacji nieruchomości, a w przypadku termomodernizacji zrealizowanej ze środków pochodzących z innych źródeł finansowania niż kredyty i pożyczki, po upływie 15 lat od zakończenia termomodernizacji.
   c) osoby, które otrzymały tytuł prawny do lokalu mieszkalnego znajdującego się w dyspozycji Komendy Miejskiej Policji w Tychach w oparciu o decyzję Komendanta Miejskiego Policji, mogą ubiegać się o jego wykup po okresie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu lokalu. Warunkiem sprzedaży takiego lokalu na rzecz najemcy jest zgoda Komendanta Miejskiego Policji w Tychach, jako dysponenta lokalu, udzielona w zakresie jego zbycia,

d) najemcy, którzy podnajmowali lokal mieszkalny za pisemną zgodą Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych - mogą ubiegać się o wykup tego lokalu po okresie 5 lat od daty zakończenia podnajmu lokalu potwierdzonego przez administratora,
e) osoby, które posiadają umowę najmu lokalu w budynku, który podlega regulacji stanu prawnego, bądź jest przedmiotem innego postępowania sądowego, bądź administracyjnego, mogą ubiegać się o jego wykup po zakończeniu procedury regulacyjnej, sądowej bądź administracyjnej.

§ 3

Prezydent Miasta Tychy może odmówić sprzedaży lokalu w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy sprzedaż lokalu sprzeczna będzie z interesem miasta, a także narusza zasady prawidłowego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy.

§ 4

1. Wnioski o wykup lokali mieszkalnych składane są w Rejonach Obsługi Mieszkańców Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach, stosownie do miejsca położenia lokalu.
2. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych opisuje wniosek pod względem technicznym i potwierdza prawdziwość złożonych przez najemców podpisów, a także potwierdza tytuł prawny do lokalu. Potwierdzony wniosek wraz z rozliczeniem wpłaconej przez najemcę kaucji mieszkaniowej lub adnotacją o braku kaucji Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych przekazuje do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
3. Wydział Gospodarki Nieruchomościami - po zaopiniowaniu przez Wydział Gospodarki Lokalowej oraz po sprawdzeniu wniosku pod względem formalnym i merytorycznym - informuje osobę zainteresowaną o przystąpieniu do realizacji złożonego wniosku, bądź odmowie sprzedaży lokalu.
4. Po wyczerpaniu trybu wynikającego z ust. 1 - 3 Wydział Gospodarki Nieruchomościami zleca rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wycen lokali, których najemcy otrzymali zgodę na wykup.

§ 5

1. Wydział Gospodarki Nieruchomościami, w oparciu o art. 35 ust. 1, 2, 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sporządza wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia wraz z ułamkowym udziałem w prawie własności gruntu i podaje go do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Tychy, udostępnienie w BIP oraz publikację w prasie lokalnej.

2. Po upływie ustawowego terminu upublicznienia wykazu, o którym mowa w ust. 1, sporządzany jest protokół ustalający warunki zbycia lokalu mieszkalnego. Protokół ten stanowi podstawę zawarcia umowy notarialnej w terminie uzgodnionym z notariuszem i nabywcą nieruchomości.

3. Po sporządzeniu protokołu, o którym mowa w ust. 2, wnioskodawca zobowiązany jest do dokonania zapłaty ceny za lokal mieszkalny, ustalonej w protokole ustalającym warunki zbycia, najpóźniej 3 dni przed zawarciem umowy notarialnej.

§ 6

1. Na cenę zbycia lokalu mieszkalnego składa się wartość tego lokalu wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego pomniejszona o wartość zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej (w przypadku przysługującego uprawnienia do zwrotu kaucji), a następnie pomniejszona o bonifikatę stosowaną przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, wynikającą z uchwały nr XV/313/20 Rady Miasta Tychy z dnia 27 lutego 2020 r. określającą warunki udzielania bonifikat oraz ustalającą ich stawki procentowe przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej na rzecz najemców oraz powiększona o koszty przygotowania nieruchomości do zbycia.
2. Cena sprzedaży lokalu z bonifikatą nie podlega rozłożeniu na raty.
3. Koszty zawarcia umowy notarialnej i opłat sądowych obciążają nabywcę.

§ 7

Wnioski o wykup lokali mieszkalnych rozpatrywane są w trybie cywilno–prawnym, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 8

Wzór wniosku o wykup lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1, wzór opisu danych administracyjnych stanowi załącznik nr 2 do tego zarządzenia.

§ 9

Za wykonanie zarządzenia odpowiedzialny jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

§ 10

Traci moc Zarządzenie nr 0050/1/17 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 stycznia 2017 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych oraz trybu postępowania obowiązującego przy preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców (z późn. zm.).

§ 11

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba