

Projekt

z dnia 11 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 2023 r.

w sprawie określenia zasad nabywania i zbywania na rzecz uprawnionych lokatorów, lokali mieszkalnych, stanowiących byłe mieszkania zakładowe, a także w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 68 ust.1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2023r. poz. 344 ze zm.) oraz art. 3 ust.1 pkt 5 i ust. 3 i art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz.788 ze zm.), Rada Miejska Wałbrzycha uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady nabywania i zbywania lokali mieszkalnych stanowiących tzw. byłe mieszkania zakładowe w rozumieniu ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych przez Gminę Wałbrzych z wykorzystaniem środków uzyskanych w ramach finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 3 ustawy, a także warunki udzielania bonifikat przy sprzedaży tych lokali przez Gminę na rzecz uprawnionych osób.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.),
- 2) rezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wałbrzycha;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Wałbrzych - miasto na prawach powiatu;
- 4) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1048 ze zm.);
- 5) byłych mieszkaniach zakładowych - należy przez to rozumieć mieszkania stanowiące przed dniem 7 lutego 2001 r. własność przedsiębiorstw państwowych i spółek handlowych, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2554);
- 6) uprawnionych lokatorach - osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa państwowego lub spółki handlowej, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych albo zstępni, wstępni, małżonek lokatora, osoby przysposabiające lokatora i przysposobione przez niego oraz osoby, które pozostawały z lokatorem w faktycznym wspólnym pożyciu, zamieszkujące z lokatorem w chwili jego śmierci, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci ww. osób.

§ 2. Rada Miejska Wałbrzycha upoważnia Prezydenta Miasta Wałbrzycha do nabycia do mieszkaniowego zasobu Gminy, po uzyskaniu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat, lokali mieszkalnych stanowiących byłe mieszkania zakładowe, określonych w § 1 ust. 2 pkt 5.

§ 3. Sprzedaży na rzecz uprawnionych lokatorów na podstawie niniejszej uchwały podlegają lokale:

- 1) dla których Gmina uzyska finansowe wsparcie, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy i nabędzie je do mieszkaniowego zasobu Gminy,

2) których uprawnieni lokatorzy złożą wniosek o nabycie lokalu wraz z kompletem dokumentów potwierdzających spełnienie przez nich przesłanek wynikających z ustawy.

§ 4. 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego i cena udziału w gruncie ustalane są na podstawie ich wartości określonej w operacie szacunkowym.

2. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego przez Gminę Wałbrzych na zasadach określonych niniejszą uchwałą na rzecz uprawnionego lokatora, ustala się bonifikatę w wysokości odpowiadającej kwocie wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy, udzielonego Gminie na zakup tego lokalu.

3. Warunkiem udzielenia bonifikaty, o której mowa w ust. 2, jest uzyskanie przez Gminę Wałbrzych dopłaty do zakupu zbywanego lokalu mieszkalnego i zbycie tego lokalu na rzecz uprawnionego lokatora.

§ 5. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego nie ulega pomniejszeniu o dokonywane przez uprawnionego lokatora wpłaty na rzecz poprzednich właścicieli tego lokalu z tytułu kaucji mieszkaniowej.

§ 6. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego jest płatna jednorazowo.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

UZASADNIENIE

Ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych ustawodawca wprowadził możliwość dokonania przez gminy zakupu tzw. byłych mieszkań zakładowych, które przed dniem 7 lutego 2001 r. przeszły na własność podmiotów trzecich, innych niż gminy. Celem wprowadzenia stosownych regulacji w ww. ustawie było umożliwienie sprzedaży tych lokali mieszkalnych ich dotychczasowym lokatorom, którzy nie mogli skorzystać z uprawnień wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.

W latach 90 XX wieku podejmowane były działania, na podstawie których poszczególne dotychczasowe przedsiębiorstwa państwowe uległy przekształceniom na jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, a następnie większościowy pakiet udziałów tych spółek był zbywany na rzecz określonego funduszu inwestycyjnego. W następnej kolejności spółki te zbywały swoje mieszkania zakładowe na rzecz gmin albo, od dnia 8 lutego 1997 r., również na rzecz innych osób prawnych.

Podstawą do zawarcia ww. umów była ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 1994 r. Nr 119, poz. 567 ze zm.), zwana ustawą o zasadach przekazywania mieszkań zakładowych.

Na mocy tej ustawy przedsiębiorstwa państwowe - a od 8 lutego 1997 r. również osoby prawne powstałe w wyniku przekształcenia przedsiębiorstw państwowych oraz spółek, których akcje, w trybie ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz. U. Nr 44, poz. 202 i z 1994 r. Nr 84, poz. 385), zostały wniesione do narodowych funduszy inwestycyjnych - były uprawnione do przekazania gminom lub innym osobom prawnym gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej.

Taka sytuacja miała miejsce również w przypadku Zakładu Urządzeń Górniczych „WAMAG” S.A., która to spółka, po nabyciu większościowego pakietu udziałów spółki przez fundusz inwestycyjny, zbyła mieszkania zakładowe na rzecz WTBS sp. z o.o. w Wałbrzychu.

Z kolei w dniu 7 lutego 2001 r. weszła w życie ustawa o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, która regulowała zasady nabywania mieszkań zakładowych przez ich dotychczasowych lokatorów.

Regulacjami tej ustawy nie zostali objęci lokatorzy lokali zakładowych, które zostały zbyte na podstawie ustawy o zasadach przekazywania mieszkań zakładowych.

Jednakże wobec podejmowania przez lokatorów lokali zakładowych, które zostały zbyte na podstawie ustawy o zasadach przekazywania mieszkań zakładowych szeregu działań mających na celu umożliwienie im nabycia takich lokali, ustawodawca wychodząc im naprzeciw, wprowadził regulacje pozwalające na

nabycie takich lokali w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wraz z uzyskaniem dopłaty z Funduszu Dopłat na ten cel, a następnie zbycie takiego lokalu na rzecz dotychczasowego najemcy.

W poszczególnych przypadkach wysokość bonifikaty może się różnić, co będzie wynikało z różnej wartości nabywanych i zbywanych lokali oraz od wysokości uzyskanego przez Gminę wsparcia z Funduszu Dopłat.

Co istotne również z punktu widzenia potencjalnego nabywcy lokalu stanowiącego byłe mieszkanie zakładowe a co wymagało jednoznacznego wskazania w treści uchwały, cena jaką będzie zobowiązany uiścić na rzecz Gminy, nie będzie pomniejszona o wartość ewentualnego wkładu mieszkaniowego, który był przez niego wniesiony do ZUG „WAMAG” S.A., a następnie przekazany przez ten podmiot zgodnie z art. 9 ust. 1 w zw. z art. 7 ust. 3 ustawy o zasadach przekazywania mWynika to z faktu, że ustawodawca w żaden sposób nie uregulował kwestii wpływu wkładów mieszkaniowych wniesionych do przedsiębiorstwa państwowego, a następnie przekazanych do podmiotu, na rzecz którego były przekazywane tzw. byłe mieszkania zakładowe, na wysokość ceny lokalu w przypadku jego nabycia przez gminę mieszkań zakładowych, do WTBS sp. z o.o.

Z kolei wysokość bonifikaty jaką uzyska uprawniony nabywca lokalu będzie odpowiadała kwocie wsparcia z Funduszu Dopłat, jaką uzyska Gmina na zakup tego lokalu. Natomiast warunkiem otrzymania bonifikaty przez nabywcę lokalu jest uzyskanie wsparcia z Funduszu Dopłat przez Gminę Wałbrzych, o którym mowa w ustawie.

Mając na uwadze powyższe, skoro ustawodawca wprowadził szczegółowe uregulowania dotyczące nabywania przez gminę i zbywania dotychczasowym najemcom tzw. byłych mieszkań zakładowych, częściowo odmienne od tych wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, niezbędne było odrębne uregulowanie zasad zbywania tej kategorii lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców, w tym warunków udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu i jej wysokości.