

Zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin określone zostały w Uchwale Nr XVIII/508/2012 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 1371).

Powyższy akt prawa miejscowego reguluje kwestie zbywania lokali mieszkalnych zarówno bezprzetargowego na rzecz najemców, jak też w trybie przetargowym.

Najemcom lokali komunalnych, którzy chcą wykupić zajmowane mieszkania przysługują bonifikaty od ceny lokalu. Ich wysokości uzależnione są przede wszystkim od okresu najmu danego lokalu, tj.:

25% – jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu poniżej 5 lat;

50% – jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 5 do 10 lat;

85% – jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 10 do 20 lat;

95% – jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 20 lat.

Ponadto, uchwała przewiduje dodatkowe bonifikaty:

10% obniżki od ustalonej ceny – dla kombatantów

10% obniżki od ustalonej ceny – dla Pionierów Szczecina (w przypadku, gdy kupujący lokal jest kombatantem i Pionierem Szczecina udzielona będzie jedna bonifikata dodatkowa w wysokości 10% ustalonej ceny).

Inne warunki udzielania bonifikat przewidziane są dla najemców lokali wspólnych (zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę na podstawie odrębnych umów najmu) – w tym przypadku uchwała wskazuje 90% bonifikatę. Jeszcze inaczej jest w sytuacji lokalu zajmowanego przez dwóch najemców, gdy ustanie stosunek najmu jednego z nich. Wówczas w zależności od tego, czy większa jest część zwolniona od zajmowanej, czy też na odwrót, bonifikatę ustaloną na zasadach ogólnych (okres najmu) pomniejsza się odpowiednio o 25% i 15%.

W przypadku wniosków złożonych przed 21 czerwca 2012 r. bonifikata wynosi 95%, a przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich pozostałych lokali mieszkalnych z danej nieruchomości ustala się 97% bonifikatę.

Poza kryterium okresu najmu na wysokość bonifikaty ma również wpływ:

- bieżące opłacanie przez najemcę czynszu wraz z opłatami dodatkowymi przez okres 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży; w przeciwnym wypadku bonifikata jest obniżana o 20%,

- skorzystanie przez najemcę z pomocy Gminy w formie umorzenia należności czynszowych w okresie 10 lat poprzedzających wykup – bonifikata jest obniżana o kwotę umorzenia.

Bonifikata nie przysługuje najemcy wówczas, gdy on lub jego małżonek posiadał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne lub do ich części w okresie 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży (poza wyjątkami wskazanymi w uchwale). Ponadto, żadne bonifikaty nie przysługują przy kupnie lokalu mieszkalnego w przetargu. W tym przypadku cenę wywoławczą do pierwszego przetargu ustala się na podstawie jego wartości (poza bonifikatami przysługującymi na podstawie przepisów odrębnych, np. 50% bonifikata zabytkowa).

Wyłączone ze sprzedaży są między innymi te lokale mieszkalne, które zostały wskazane przez Prezydenta Miasta Szczecin, jako docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych przez najem. Aktualnie w zasobie tym znajduje się nieco ponad 6 tysięcy mieszkań, a ich wykaz stanowi Załącznik do Zarządzenia Nr 553/20 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 29 października 2020 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie wyodrębnienia docelowo czynszowego zasobu lokali mieszkalnych Gminy Miasto Szczecin.

Poza wyżej wymienionym kryterium, nie podlegają sprzedaży lokale, które:

- położone są w budynkach niezgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

- położone są w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,

- położone są w szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych,

- zostały oddane w najem, jako lokale zamienne,

- zostały oddane w najem, jako pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Zgodnie z przyjętą polityką mieszkaniową Gminy sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych jest podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i będzie prowadzona do momentu osiągnięcia wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy, tj. ok. 5 tysięcy lokali.

Ponadto w procesie prywatyzacji lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali uwarunkowana względami ekonomiczno-technicznymi, tj. położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gospodarowanie lokalami mieszkalnymi Gminy generuje wysokie koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości.