

PREZYDENT MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE

41-940 Piekary Śląskie, ul. Bytomska 84
tel. 32 287 10 59, fax: 32 287 22 69

Piekary Śląskie, 12 czerwca 2019 r.

ORo.152.4.3.5.2019

Odpowiadając na Pana petycję z dnia 14 kwietnia 2019 r., dotyczącą zmiany regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu, określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, przyjętego zarządzeniem Nr OR.0151-116/2006 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 18 kwietnia 2006r. z późn. zm. pragnę poinformować, że po dogłębnym przeanalizowaniu zagadnień związanych z gminną gospodarką mieszkaniową, **petycja nie zostaje uwzględniona.**

Warunki i zasady sprzedaży lokali mieszkalnych reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.).

Uwzględniając ustawowe obowiązki, gmina musi prowadzić racjonalną gospodarkę posiadanym zasobem mieszkaniowym, stąd też sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie Miasta Piekary Śląskie odbywa się na podstawie:

- uchwały Nr L/487/06 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 23 lutego 2006r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu lub wraz z oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Gminy Piekary Śląskie oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z późn. zm.;
- regulaminu określającego zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu oraz określającego zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, przyjętego zarządzeniem Prezydenta Miasta Piekary Śląskie Nr OR.0151-116/2006 z dnia 18 kwietnia 2006r. z późn. zm. (tekst jednolity z dnia 30.11.2010r. zarządzenie nr ORo.0151-702/10).

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ww. ustawy przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Sprzedaż lokalu mieszkalnego i udzielenie bonifikaty może nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy niezalegającego z opłatami za czynsz oraz na rzecz najemcy, który nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Piekary Śląskie, a lokator może używać ten lokal, jeżeli lokal spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Zgodnie z ust. 5 części II załącznika do ww. uchwały oraz zgodnie z pkt 7b regulaminu ze sprzedaży wyłącza się:

- a) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które zgodnie z decyzją nadzoru budowlanego zostały wyłączone z użytkowania lub zakwalifikowane do rozbiórki,
- b) lokale mieszkalne znajdujące się na terenie szkół i innych placówek oświatowo – wychowawczych,
- c) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach w wieku 20 lat i poniżej,
- d) lokale mieszkalne o obniżonym standardzie (socjalne),
- e) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, gdzie z mocy prawa nie powstała wspólnota mieszkaniowa - powyższy zapis nie dotyczy sytuacji, gdy wnioski o zakup lokalu mieszkalnego złożą jednocześnie wszyscy najemcy lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku i sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynku nastąpi jednocześnie.

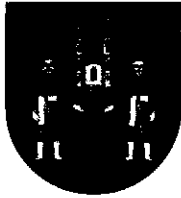
Sięgając do genezy powstania ww. aktów, tj. uchwały Rady Miasta i zarządzeń Prezydenta Miasta przypomnieć należy, że podstawą tak skonstruowanych i obowiązujących nadal aktów były informacje o:

1. wielkość zasobu mieszkaniowego jakim dysponuje miasto,
2. wielkość zasobu mieszkaniowego jakim dysponują wspólnoty mieszkaniowe,
3. wielkość udziału gminy w zasobach wspólnot mieszkaniowych,
4. stanie technicznym budynków, w tym wieku budynków.

Dane wyżej określone miały pomóc w odpowiedzi na pytania, czy gmina zamierza prywatyzować zasób mieszkaniowy, a jeśli tak, to na jakich zasadach i jakie powinna ustalić wytyczne dokonując prywatyzacji?

Pierwszym kryterium był wiek budynku. Określono tym samym zasób w miarę młody, starszy i ten najstarszy, czy ten wymagający największych nakładów będących wynikiem potrzeb, jakie wynikają z braku określonych działań w minionych latach i obecnie. Stosownie do wieku budynku, a tym samym jego potrzeb określono wielkość bonifikaty, jakiej będzie udzielał organ wykonawczy za zgodą Rady Miasta. Przy czym założono, że w gminnym zasobie nieruchomości pozostaną budynki stanowiące w stu procentach własność gminy, jako że własność 1/1 wyłączała stosowanie ustawy o własności lokali i zasad z niej wynikających, jakimi rządzą się wspólnoty mieszkaniowe.

Wniosek: gmina mogła i może nadal samodzielnie podejmować decyzje w granicach podjętych założeń w budżecie Miasta i wydatków przeznaczonych na ten cel. W pozostałym zakresie, tzn. tam gdzie majątek został sprywatyzowany i doszło do sprzedaży choćby jednego mieszkania, w budynku powstała



PREZYDENT MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE

41-940 Piekary Śląskie, ul. Bytomska 84
tel. 32 287 10 59, fax: 32 287 22 69

z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. Gmina we wspólnocie odpowiada i rozlicza się według udziału, jaki posiada. A zatem zobowiązana jest podejmować decyzje wspólnie z innymi właścicielami lokali, w tym partycypować w kosztach remontów. Proszę zatem zauważyć, że zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w mieście zostały ustalone nie tylko z uwagi na stan techniczny zasobu, ale również z uwagi na zasady ekonomii oraz funkcjonowanie zasobu mieszkaniowego w dłuższej perspektywie czasu.

Uchwała Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 23 lutego 2006r. wykluczyła ze sprzedaży lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, gdzie wiek budynku nie przekroczył 20-tu lat, gdyż byłoby to działaniem na szkodę gminy. W nowych budynkach wpływy z czynszów przewyższają koszty, zatem gmina uzyskuje dochód netto. W budynkach starszych niż 20 lat, wpływy z czynszu stają się z reguły niższe niż obciążenia wynajmującego, w tym przypadku gminę, wynikające z konieczności utrzymania nieruchomości i lokali w stanie co najmniej nie pogorszonym. Koszty obciążające właściciela kilkudziesięcioletnich zasobów mieszkaniowych są z reguły wyższe niż czynsz, co ma związek z kosztami ewentualnych remontów, zatem prywatyzację takiego zasobu uzasadnia możliwość włączenia do partycypacji w kosztach remontów również innych współwłaścicieli lokali mieszkalnych.

Zważyć należy, iż Rada Miasta Piekary Śląskie uchwałą nr VII/84/11 z dnia 26 maja 2011r. ograniczyła udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach, w których dokonano prac remontowo-budowlanych, w tym termomodernizacji. Decyzja ta została podjęta w związku z rozpoczęciem inwestycji w zasobie budynków mieszkalnych, co wiązało się z koniecznością poniesienia niemałych kosztów związanych z modernizacją, remontem czy nawet termomodernizacją budynków pozostających własnością bądź współwłasnością gminy. Desygnowanie środków z budżetu miasta na ten cel w postaci gotówki, spowodowało z jednej strony obowiązek gminy zaplanowania w budżecie miasta określonych środków celem realizacji określonych zamierzeń, z drugiej strony przyczyniło się do wzrostu wartości nieruchomości, w których prace modernizacyjne zostały przeprowadzone. Obowiązek inwestowania w zasób budowlany wynika z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów Prawa budowlanego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę równoważenie relacji ekonomiczno – finansowych w zakresie inwestycyjnym, gmina podnosząc wartość swego majątku i przeznaczając go następnie do zbycia nie powinna dokonywać zbycia z zastosowaniem bonifikaty, gdyż nie odzyska w ten sposób zainwestowanego kapitału w postaci gotówki. Nie ma to natomiast znaczenia w procesie zbycia (bez zastosowania bonifikaty), gdyż inwestycja z reguły wykonywana jest przy udziale środków finansowych pochodzących z kredytu. Z chwilą podpisania umowy sprzedaży nabywca przejmuje prawa i obowiązki z niej wynikające, a tym samym przejmuje część zobowiązań wynikających z umowy kredytu, stosownie do posiadanego udziału w części nieruchomości wspólnej.

Dodać należy również, że ustawowym obowiązkiem gminy - zadaniem własnym jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez podejmowanie działań mających na celu zapewnienie lokali socjalnych, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina powinna zabezpieczyć i tym samym pozostawić w swych zasobach taką część mieszkaniowego zasobu gminy, która zapewni realizację zadań określonych ustawą. W związku z powyższym postanowiono wyłączyć ze sprzedaży ten zasób mieszkaniowy, który przynajmniej w stopniu podstawowym może pomóc w tworzeniu warunków, o których mowa wyżej.

Wzrost...
Dobrosz...
...

Opr. K. Sobalkowska

Spr. S. Dobosz