

**Uchwała Nr XXXVI/433/17
Rady Miejskiej w Słupsku**

z dnia 22 lutego 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Nr XXXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk, zmienionej uchwałą Nr XXXIII/397/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 14 grudnia 2016r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz 446, poz. 1579 i poz. 1948)

**Rada Miejska w Słupsku
uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Odmawia się uwzględnienia wezwania Pana *** do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Rady Miejskiej w Słupsku Nr XXXII/383/16 z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk zmienionej uchwałą Nr XXXIII/397/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 14 grudnia 2016r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk.

2. Uzasadnienie powyższego stanowiska zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Słupska.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Słupsku

Beata Chrzanowska

Załącznik do Uchwały Nr XXXVI/433/17

Rady Miejskiej w Słupsku

z dnia 22 lutego 2017 r.

Uzasadnienie

Pan *** pismem z dnia 01.02.2017r skierował do Rady Miejskiej w Słupsku wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Nr XXXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016r., w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupska poprzez jej uchylenie.

Pan *** nie zgadza się na zrównanie wszystkich bonifikat niezależnie od wieku budynku i stopnia jego wyeksploatowania. Kwestionuje możliwość zaliczenia na poczet ceny lokalu nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu. Następnym podważanym przez Wnioskującego zapisem jest § 9 uchwały „ Osobie, której raz sprzedano lokal mieszkalny, a ta lokal ten zbędzie na wolnym rynku i otrzyma kolejny lokal komunalny, sprzedaż po raz wtóry lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta może nastąpić za cenę równą wartości lokalu bez zastosowania bonifikat...”. Pan *** stwierdza, że podjęta uchwała pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami” przytaczając wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 6.08.2004r (Sygn. Akt II SA/Po/544/04). W swoim piśmie stwierdza, że zgoda na udzielenie bonifikaty zawsze musi być zgodą w sprawach indywidualnych, a nie prawem miejscowym. Następną kwestią poruszaną przez Pana *** są zapisy uchwały umożliwiające sprzedaż lokali w domach jednorodzinnych z 90% bonifikatą.

Ponadto Pan ***twierdzi, że przedłożony projekt uchwały nie spełniał wymogów określonych w Regulaminie pracy Rady Miejskiej w Słupsku (brak odpowiedniej charakterystyki przewidywanych skutków społecznych i gospodarczych oraz skutków finansowych związanych z wejściem w życie uchwały).

Zgodnie z powołanym przez Pana *** art. 101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może wezwać do usunięcia naruszenia prawa.

Biorąc powyższe pod uwagę wyjaśniam:

1. Uchwała nie narusza wskazanych w wezwaniu przepisów, w tym w szczególności art 68 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2016 poz. 2147). W 2010 roku do w/w artykułu ustawy dodany został ust 1b, zgodnie z którym Rada Miejska upoważniona jest do określenia w szczególności warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych w formie aktu generalnego tj. aktu prawa miejscowego. Ustawodawca nie określił zasad ani metody, według których rada gminy ma ustalać wysokość bonifikaty, pozostawiając w tym zakresie swobodę organom gminy.

2. Zgodnie z art 11 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze. Stąd też w świetle powołanego w wezwaniu przepisu art 12 w związku z art 11 w/w ustawy, to przede wszystkim Prezydent Miasta jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

3. Zgodnie z § 3 uchwały wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nie tylko lokale mieszkalne usytuowane w budynkach oddanych do użytku po dniu 1 stycznia 2000 roku ale również:

- 1) usytuowane w budynkach, w których ponad 70% stanowią lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe i lokale niesamodzielne,
- 2) położone w obiektach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) położone w budynkach niemieszkalnych m.in. szkołach,
- 4) zostały wynajęte na czas określony,
- 5) usytuowane w budynkach wskazanych w ustaleniach planu jako niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 6) których najemca lub jego współmałżonek jest właścicielem innego lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego bądź przysługuje mu własnościowe prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego.
- 7) położone w budynkach stanowiących własność Miasta, wydzielonych w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Słupska z gminnego zasobu jako zasób niezbywalny.
- 8) Prezydent może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Miasta.

4. Uwzględniając zapisy § 3 ust 8 uchwały Prezydent Miasta Słupska zarządzeniem Nr 6/PoM/2017 z dnia 9 stycznia 2017r. wyłączył ze sprzedaży lokale mieszkalne w nieruchomościach w 100% Miasta. Liczba wyłączonych ze sprzedaży w trybie w/w przepisu lokali wynosi 1805. Wyłączeniu podlegają również domy jednorodzinne.

5. Prezydent Miasta jako organ wykonawczy gminy zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki może zgodnie z § 3 ust. 9 uchwały odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadkach gdy sprzedaż sprzeczna będzie z interesem Miasta. Uchwała nie stanowi bowiem podstawy do występowania z roszczeniem o sprzedaż lokalu. W w/w kontekście Prezydent odmawia sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych w latach 1994-1999. Wnioski, w szczególności lokali znajdujących się w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych wybudowanych w latach 1992-1993 poddawane są wnikliwej analizie pod kątem zasadności przeznaczenia ich do sprzedaży.

Reasumując nie wystarczy aby wyłącznie złożenie wniosku do 30 czerwca br. umożliwiało kupno zajmowanego lokalu z 90% bonifikatą w nieruchomościach wybudowanych przed 2000r. Sprawa sprzedaży każdego lokalu poddawana jest wszechstronnej analizie.

6. W nawiązaniu do § 4 uchwały wyjaśniam, że Prezydent Miasta rzeczywiście posiada uprawnienie (a nie obowiązek) aby na wniosek nabywcy zaliczyć na poczet wartości lokalu nakłady poniesione przez najemcę na remont lokalu. Muszą to być jednak nakłady na remonty, które obciążają wynajmującego czyli Miasto. Katalog obowiązków wynajmującego w tym zakresie określa art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz.U. z 2016r poz. 1610). Zgodę na wykonanie remontu określając jego zakres - na piśmie wydaje PGM jako zarządca komunalnego zasobu mieszkaniowego. Wartość nakładów na remonty każdorazowo wylicza rzeczoznawca majątkowy. Zwracam uwagę na fakt, że są to nakłady na remont lokali, które powinno ponieść Miasto.

7. Sprawy dotyczące ubiegania się o najem lokalu z komunalnego zasobu Miasta reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r poz. 1610), oraz podjęta na podstawie art. 21 tej ustawy uchwała Rady Miejskiej w Słupsku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Zgodnie z w/w przepisami gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób pozostających w niedostatku i osiągających niskie dochody. Potencjalnie w kręgu tych osób zgodnie z prawem mogą znaleźć się osoby, które kiedyś były właścicielami lokalu nabytego od gminy. Dlatego też, zgodnie z § 9 kwestionowanej uchwały sprzedaż lokalu takiemu najemcy :

- 1) uzależniona jest od decyzji Prezydenta,
- 2) może w przypadku zgody na sprzedaż nastąpić za cenę równą wartości lokalu.

8. W zakresie braku danych dotyczących skutków finansowych wyjaśniam, że oszacowanie zmniejszonych wpływów do budżetu ze strony czynszów, jak również dochodów ze sprzedaży byłoby na tym etapie obarczone dużym błędem, gdyż trudno przewidzieć liczbę najemców, których wnioski zostaną rozpatrzone pozytywnie.

Biorąc powyższe pod uwagę nie doszło do naruszenia prawa poprzez podjęcie uchwały. Dodatkowo informuję, że Wojewoda Pomorski w ramach nadzoru nie zakwestionował uchwały jako niezgodnej z prawem.

**** - Jawność danych została wyłączona na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922). Wyłączenia jawności tych danych dokonał Bartosz Foltyn- Inspektor w Wydziale Polityki Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Słupsku.*