DRUK NR 22/12

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SŁUPSKU

z dnia ..... 2020 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 68 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, poz. 284, poz. 471 i poz. 782).

Rada Miejska w Słupsku
uchwala, co następuje:

§ 1.

W uchwale Nr XXXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk wprowadza się następujące zmiany:

1) § 3 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne:

1) usytuowane w budynkach oddanych do użytku po dniu 1 stycznia 2000 roku,

2) położone w obiektach przeznaczonych do rozbiórki,

3) położone w budynkach użyteczności publicznej, w tym min. w szkołach,

4) które zostały wynajęte na czas określony,

5) usytuowane w budynkach wskazanych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako niezgodne z tym planem,

6) których najemca lub jego współmałżonek jest właścicielem lub współwłaścicielem innego lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego bądź przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,

7) położone w budynkach stanowiących własność Miasta Słupska, wydzielonych w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Słupska z gminnego zasobu jako zasób niezbywalny.

2. Prezydent w uzasadnionych przypadkach może odmówić sprzedaży lokali, w szczególności, gdy sprzedaż byłaby sprzeczna z interesem Miasta.”;

2) § 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) przetargowym – wolne lokale mieszkalne, wskazane przez Prezydenta Miasta, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta.”;

3) § 6 otrzymuje brzmienie:

„Pomieszczenia nie będące samodzielnymi lokalami mieszkalnymi, mogą być sprzedane na rzecz właściciela lokalu przyległego do tego pomieszczenia, na jego wniosek. Cenę sprzedaży ustala się na poziomie wartości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z bonifikatą 70%.”;

4) § 7 otrzymuje brzmienie:

„Przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych wnioskodawcom, którzy złożą wniosek począwszy od dnia 01.12.2020r. Prezydent Miasta może udzielić bonifikaty od ceny lokalu w niżej wymienionej wysokości:

1) 40% dla lokali mieszkalnych usytuowanych w komunalnych budynkach jednolokalowych przeznaczonych do sprzedaży na wniosek,

2) 50% dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oddanych do użytku w latach 1994-1999,

3) 60% dla lokali mieszkalnych usytuowanych w komunalnych budynkach dwulokalowych, przy równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, przeznaczonych do sprzedaży na wniosek,

4) 70% dla lokali mieszkalnych usytuowanych w komunalnych budynkach trzylokalowych przy równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, przeznaczonych do sprzedaży na wniosek,

5) 80% dla ostatniego lub dwóch ostatnich lokali mieszkalnych we wspólnocie mieszkaniowej,

6) 70% dla pozostałych lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych.”;

5) § 8 otrzymuje brzmienie:

„Cena lokalu mieszkalnego ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, po udzieleniu bonifikat zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.”.

§ 2.

Do spraw sprzedaży lokali mieszkalnych wszczętych na wniosek złożony do 30 czerwca 2017 r. i nie zakończonych umową notarialną przenoszącą własność przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały Nr XXXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk w dotychczasowym brzmieniu, a do pozostałych spraw wszczętych i niezakończonych umową notarialną przenoszącą własność przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Słupska.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

1. Przedstawienie istniejącego stanu w dziedzinie, która ma być normowana.

Miasto Słupsk aktualnie sprzedając lokale komunalne na rzecz najemcy udziela bonifikat. Sprzedaż lokali komunalnych realizowana jest na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Nr XXXII/383/16 z dnia 30 listopada 2016r., zmienionej Uchwałą nr XXXIII/397/16 z dnia 14 grudnia 2016r. Zgodnie z tą uchwałą przy sprzedaży lokali Prezydent udziela bonifikaty w wysokości:

1) 10% dla lokali mieszkalnych wymienionych w § 2 ust. 4 (tj. w budynkach jednolokalowych)
2) 20% dla lokali mieszkalnych usytuowanych w nieruchomościach dwulokalowych oraz dla lokali mieszkalnych w budynkach oddanych do użytku w 1999 roku,
3) 30% dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach oddanych do użytku w latach 1994-1998,
4) 70% dla pozostałych lokali mieszkalnych.

Dla wniosków złożonych do 30.06.2017r. obowiązywała bonifikata 90% od ceny sprzedaży ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Część zasobu mieszkalnego (m. in. 1-3 lokalowego) aktualnie na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Słupska (Zarządzenie Nr 6/PoM/2017 z 9.07.2017r) wyłączona jest ze sprzedaży i stanowi zasób niezbywalny.

Potrzeby remontowe tych nieruchomości są duże, zdecydowana większość z nich wybudowana została w okresie przedwojennym. Średni wiek tych budynków wynosi ok. 100 lat. Kilkudziesięcioletni okres eksploatacji zabudowy przy niewystarczających nakładach finansowych na remonty jest przyczyną aktualnego złego stanu technicznego i niskiego standardu tego zasobu.

Miasto jako właściciel jest zobowiązane do wykonywania konserwacji oraz remontu tych nieruchomości, a wpływy z czynszu nie są wystarczające na pokrycie tych wydatków i potrzeb. Zasadnym jest aby dokonać sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach 1-3 lokalowych, w których gospodarowanie nieruchomością jest ekonomicznie nieuzasadnione.

Analogiczna sytuacja ma miejsce w budynkach, w których Miasto posiada ostatnie lokale. Polityka Miasta przewiduje wychodzenie ze wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada mniejszościowy udział.

2. Wyjaśnienie celu i potrzeb podjęcia uchwały.

Politykę sprzedaży lokali Miasta określa „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017-2021", przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Słupsku Nr XXXIV/408/16 z dnia 28 grudnia 2016 roku.

Zgodnie z założeniami tego Programu Miasto będzie:

- realizowało sprzedaż w budynkach 100% Miasta: 1-3 lokalowych, w których gospodarowanie nieruchomością jest ekonomicznie nieuzasadnione, po wcześniejszym wytypowaniu budynków do sprzedaży w drodze zarządzenia Prezydenta, które wymagają największych nakładów finansowych na remont.

Aktualnie w zasobie jest 122 budynków, w których znajduje się 234 lokali.

Kierując się tymi założeniami dokonano analizy zasobu Miasta budynków 1, 2 i 3 lokalowych. Przeanalizowano m.in. położenie nieruchomości, wielkość działek, strukturę lokali, tytuły prawne, zadłużenie lokali, stan techniczny.

Zgodnie z Programem należy również:

- wycofywać udział Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jego własnością. Miasto do osiągnięcia tego celu może skorzystać również z uprawnień wynikających z

art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611), tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty, z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.
Obecnie Miasto posiada w 176 wspólnotach mieszkaniowych, 1 lokal mieszkalny oraz w 183 wspólnotach mieszkaniowych, Miasto posiada 2 ostatnie lokale mieszkalne.

3. Wykazanie różnic między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Obecnie, zgodnie z Zarządzeniem Nr 6/PoM/2017 z 9.07.2017r. część budynków, w których Miasto Słupsk posiada 100% udziału jest wyłączona z zasobu zbywalnego. Biorąc pod uwagę stan techniczny budynków oraz dość niskie wpływy z czynszów brakuje środków na remonty tych nieruchomości. W tej sytuacji zasadne jest uwolnienie do sprzedaży części budynków z bonifikatą i sprzedaż tylko tych lokali w budynkach, w których wszyscy najemcy wykazują wolę nabycia lokali aby nie tworzyć nowych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.
Dotyczy to również ostatnich lokali we wspólnotach. Należy zachęcić najemcę do wykupienia lokalu z większą bonifikatą. Tym samym wycofywać udział Miasta Słupsk ze wspólnot mieszkaniowych.

4. Charakterystyka przewidywanych skutków społecznych i gospodarczych.

Sprzedaż ww. budynków i lokali wpłynie na zracjonalizowane gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta, pozwoli obniżyć koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta (koszty remontów) przy jednoczesnym pozyskaniu środków ze sprzedaży z przeznaczeniem na utrzymanie pozostałego mieszkaniowego zasobu Miasta oraz uzyskaniu środków na planowane inwestycje mieszkaniowe Miasta.

5. Skutki finansowe związane z wejściem w życie uchwały.

Uwolnienie do sprzedaży części budynków z niezbywalnego zasobu pozwoli uzyskać dodatkowe dochody, jak również ograniczy wydatki Miasta, ponieważ nie będzie ono zobowiązane do ponoszenia kosztów remontów budynków i lokali w tym zasobie oraz ponoszenia kosztów zarządzania tym zasobem.

6. Źródła finansowania.

Sprzedaż nieruchomości możliwa będzie dopiero po wyrażeniu zgody na powyższe przez Radę Miejską w Słupsku a następnie złożenie przez zainteresowanego najemcę wniosku o sprzedaż lokalu z zasobu Miasta.
.