



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 20 grudnia 2023 r.

Poz. 5949

UCHWAŁA NR LXXXVI/887/2023 RADY MIASTA TARNOBRZEGA

z dnia 29 listopada 2023 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 34 ust.1 pkt 3 i ust.4, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463 i 1506) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XL/528/2013 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg (t.j. Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 3 marca 2020 r. poz. 1082) wprowadza się następujące zmiany:

1. w tytule uchwały ogólne określenie przedmiotu uchwały otrzymuje brzmienie: „w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Tarnobrzega”;

2. użyte w uchwale, w różnej liczbie i różnym przypadku wyrazy „Gmina Tarnobrzeg” zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami „Miasto Tarnobrzeg”;

3. w §2 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie: „3) w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Tarnobrzega, które docelowo przeznaczone są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez najem, z zastrzeżeniem, że:

- a) Miasto Tarnobrzeg rozpoczyna sprzedaż takich lokali mieszkalnych w przypadku złożenia wniosków o nabycie lokali, których łączny udział powierzchni przeznaczonej do sprzedaży przekracza 50%;
- b) wnioski, o których mowa powyżej zostaną złożone w okresie 2 lat od dnia złożenia pierwszego wniosku dotyczącego danej nieruchomości”;

4. w §2 w ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie: „6) zajmowane na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu”;

5. §8 otrzymuje brzmienie: „§ 8 Koszty sporządzenia umowy zawieranej w formie aktu notarialnego ponosi nabywca lokalu mieszkalnego.”.

§ 2. 1. Wnioski o nabycie lokali mieszkalnych złożone, a nierozpatrzone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, podlegają rozpoznaniu na zasadach określonych w niniejszej uchwale pod warunkiem potwierdzenia woli nabycia lokali mieszkalnych przez wnioskodawców w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

2. Do potwierdzenia woli nabycia lokali mieszkalnych Prezydent Miasta Tarnobrzega wezwie wnioskodawców w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

3. Wnioski, co do których wnioskodawcy potwierdzą w wyznaczonym terminie wolę nabycia lokalu mieszkalnego, będą rozpytywane z uwzględnieniem zasad określonych niniejszą uchwałą.

4. Wnioski, co do których wnioskodawcy nie potwierdzą w wyznaczonym terminie woli nabycia lokalu mieszkalnego, zostaną pozostawione bez rozpoznania.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Tarnobrzega

Bogusław Potąński

Uzasadnienie

Projekt uchwały wprowadza korekty w obowiązującej uchwale w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Tarnobrzega z uwagi na zmieniające się przepisy prawne w tym zakresie oraz wnioski wynikające z przeprowadzonej weryfikacji funkcjonowania dotychczasowych zasad sprzedaży lokali w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Tarnobrzega.

Pierwsza zmiana dotyczy sprzedaży lokali w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Tarnobrzega. Zgodnie z obowiązującymi zasadami warunkiem rozpoczęcia sprzedaży lokali jest złożenie wniosków przez co najmniej 50% najemców, bez względu na łączną powierzchnię przeznaczoną do sprzedaży. Tym samym nie zawsze 50% najemców będzie posiadało udział wielkości 50% łącznej powierzchni budynku. A więc mimo wykupu właściciele mogą nie posiadać „pakietu większościowego”, który dawałby im możliwość decydowania o sprawach tej nieruchomości. Taki stan rzeczy może utrudniać zaspokajanie np. potrzeb remontowych we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie właściciele mieliby znaczącą mniejszość. Mamy tego przykład w budynku przy ul. Zwierzynieckiej 49 (wykupione są 3 lokale, 13 lokali stanowi własność Miasta Tarnobrzega), gdzie przeprowadzenie jakichkolwiek prac remontowych jest wysoce utrudnione.

Analiza 4 lat obowiązywania dotychczasowych przepisów wskazuje, że w żadnym z budynków nie złożono wymaganej liczby wniosków. Dane zawarte w pierwotnych wnioskach straciły już na aktualności, a w wielu przypadkach sytuacja wnioskodawców mogła bądź uległa zmianie, wykup aktualnie jest niemożliwy (np. zadłużenie).

Ponadto w aktualnym stanie prawnym Miasto Tarnobrzeg ponosi koszty wykonania niezbędnej do sprzedaży lokali dokumentacji. Proponowane wprowadzenie wymogu złożenia wniosków o nabycie lokali, których udział w nieruchomości przekracza 50% w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Tarnobrzega w okresie dwuletnim, zminimalizuje ryzyko sytuacji, w której Miasto poniesie koszty przygotowania lokali do sprzedaży, a do faktycznej sprzedaży nie dojdzie, bez możliwości obciążenia wnioskodawcy kosztami poniesionymi przez Miasto.

Kolejna zmiana dotyczy ponoszenia kosztów sporządzania operatów szacunkowych przez najemców. Jak wskazuje NIK po przeprowadzonych kontrolach w innych gminach istotną nieprawidłowością niedopuszczalną z punktu widzenia legalności, było uwarunkowanie przez organy wykonawcze, wszczęcia procedury przygotowania lokalu mieszkalnego do sprzedaży od wniesienia przez potencjalnego nabywcę tego lokalu wpłaty na pokrycie kosztów wyceny nieruchomości.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami cena nieruchomości zbywanej w trybie bezprzetargowym nie może być niższa niż jej wartość. Może więc być wyższa i uwzględnić poniesione przez organ koszty przygotowania jej do sprzedaży, w tym koszty wyceny.