

BR.0012.4.8.2016

Protokół

ze spotkania radnych Rady Miejskiej w Kole w dniu 14.07.2016 roku, które odbyło się w Ratuszu Miejskim w Kole o godz. 16.00. Spotkanie prowadził Mariusz Budny – Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, który zorganizował przedmiotowe spotkanie.

W spotkaniu udział wzięli radni oraz przedstawiciele Urzędu Miejskiego w Kole zgodnie z załączoną listą obecności.

Przedmiotem spotkania były prace nad zmianą uchwały nr V/33/2003 Rady Miejskiej w Kole z dnia 11.02.2003 roku w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali komunalnych.

Uchwała nr V/33/2003 Rady Miejskiej w Kole z dnia 11.02.2003 roku stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Radny M. Budny poinformował, że uchwała z 2003 roku powinna zostać uaktualniana i ujednoczona, stąd dzisiejsze spotkanie. Przystąpiono do analizy poszczególnych zapisów uchwały, a w szczególności załącznika do uchwały określającego kryteria sprzedaży lokali komunalnych i użytkowych będących własnością Gminy Miejskiej Koło.

Analiza punktu I „Ogólne zasady sprzedaży lokali”

Analizując powyższy rozdział ustalono, że:

- pozostawia się bez zmian treść ust. 1 stanowiącego, iż: *„Przy sprzedaży pierwszych lokali w budynkach przeznaczonych do sprzedaży, sprzedaży podlega również ułamkowa część gruntu”*;
- pozostawia się bez zmian treść ust. 2 stanowiącego, iż: *„Przy sprzedaży kolejnych lokali w budynkach, w których występowała już sprzedaż lokali z oddaniem ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste, grunt oddaje się w użytkowanie wieczyste w części ułamkowej”*;
- należy wprowadzić zmiany do treści ust. 3 stanowiącego, iż: *„Przy oddawaniu gruntu w użytkowanie wieczyste ustala się:*
 - *I opłatę w wysokości 25% ceny gruntu,*
 - *opłatę roczną w wysokości 1% ceny gruntu dla nabywców lokali mieszkalnych,*
 - *opłatę roczną w wysokości 5% ceny gruntu dla nabywców lokali użytkowych.”*

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych D. Wilk odnośnie pierwszego podpunktu poinformowała, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.) stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu (w zależności od ustaleń właściwego organu) wynosi 15-25%, ówczesna rada ustaliła stawkę na poziomie 25% i taka też jest stosowana. Jeśli chodzi o podpunkt trzeci to zgodnie

z obecnymi przepisami u.g.n. stawka procentowa opłaty rocznej dla nabywców lokali użytkowych z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3%, a nie 5%. W związku z powyższym ustalono, że podpunkt trzeci ust. 3 winien brzmieć następująco: *„Przy oddawaniu gruntu w użytkowanie wieczyste ustala się opłatę roczną w wysokości 3% ceny gruntu dla nabywców lokali użytkowych.”* Natomiast podpunkt drugi zakładający stawkę 1% jest zgodny z obowiązującą ustawą. Poza tym pani D. Wilk poinformowała, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomości gruntowa została oddana, i wynosi m.in.:

- za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną – 0,3%,
- za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe – 1%.

Radna W. Obiała pytała, jaka dotychczas była stosowana stawka procentowa dla nabywców lokali użytkowych, 3% czy 5%.

Naczelnik D. Wilk odpowiedziała, że stosowano stawkę obowiązującą zgodnie z ustawą, czyli 3%, ponieważ ustawa jest aktem wyższego rzędu niż uchwała rady gminy.

Ponadto ustalono, że:

- wykreśla się ust. 4 stanowiący, iż: *„W przypadku sprzedaży lokalu zajmowanego przez dwóch lub więcej najemców, sprzedaż powinna nastąpić jednocześnie na rzecz wszystkich najemców”*;

Radca prawny D. Skupin zauważyła, że pozostawienie zapisu mogłoby zostać zakwestionowane przez organ nadzoru.

Pani D. Wilk powiedziała, że pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego ma jego najemca i w przypadku dwóch umów najmu na jeden lokal (uprawnienia do części lokalu) sprzedaż byłaby niemożliwa, ponieważ żaden z najemców nie miałby uprawnienia do całego lokalu tylko do jakiejś części. Najemca określonej części lokalu nie może nabyć całego lokalu, w tym części do której nie jest uprawniony.

Radca prawny D. Skupin mówiła, że teoretycznie jeśli na podstawie umowy najmu jest kilku najemców lokalu (mających uprawnienia do całości lokalu) to mogłaby nastąpić sprzedaż na rzecz jednego najemcy za pisemną zgodą pozostałych najemców.

Radni pytali, czy w mieście Kole są takie przypadki, o których mowa.

Naczelnik D. Wilk powiedziała, że są takie przypadki, że w jednym lokalu są dwie umowy najmu, jednak takich lokali jest niewiele. Takie sytuacje mają miejsce w budynkach na ul. Garncarskiej, w których lokale mieszkalne są dość duże. Jednak sprzedaże o jakich mowa w ust. 4 uchwały z 2003 roku nie były dokonywane, ponieważ zgodnie z opinią prawną takich sprzedaży dokonywać nie można. W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami lokal przeznaczony do sprzedaży musi mieć charakter samodzielny, a więc musi to być wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku pokój lub pokoje przeznaczone na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi tj. kuchnią, łazienką, korytarzem (przedpokojem) służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Radni pytali, co należałoby zrobić w takich sytuacjach.

Naczelnik D. Wilk powiedziała, że jeśli w jednym lokalu są dwie umowy najmu najlepiej byłoby z takiego mieszkania wyodrębnić dwa odrębne lokale mieszkalne, co jest dość trudne na ul. Garncarskiej. Innym rozwiązaniem jest wypowiedzenie obu umów najmu najemcom lokalu i przyznanie im innych odrębnych lokali, natomiast zwolniony w ten sposób lokal można by zasiedlić dużą rodziną na podstawie jednej umowy najmu.

Radny F. Olejniczak stwierdził, że w takich sytuacjach właściciel, czyli Gmina Miejska Koło, powinna dokonać właściwego podziału takich lokali.

W dalszej części ustalono, że:

- pozostawia się bez zmian treść ust. 5 stanowiącego, iż: *„Koszty umów notarialnych i wpisów w księgach wieczystych ponoszą nabywcy”*;
- należy wprowadzić zmiany do treści ust. 6 stanowiącego, iż: *„Koszty operatów szacunkowych ponosi Gmina Miejska Koło. W przypadku złożenia wniosku o sprzedaż lokalu i rezygnacji z jego nabycia po wykonaniu wyceny, wnioskodawca pokrywa 50% kosztów wykonania operatu szacunkowego, jeżeli zobowiązanie takie wynika z wniosku”*;

Naczelnik D. Wilk poinformowała, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami za wycenę odpowiedzialny jest organ wykonawczy gminy. Jednak zgodnie z opinią prawną, w momencie sprzedaży przy podpisaniu tzw. protokołu rokowań w sprawie warunków sprzedaży gminnej nieruchomości, strony mogą uzgodnić pomiędzy sobą, że kosztami obciąża się nabywcę i tak też obecnie ma to miejsce.

Radca prawny D. Skupin tłumaczyła, że pozostawienie w uchwale zapisu stanowiącego, że *koszty operatów szacunkowych ponosi Gmina Miejska Koło* kolidowałoby z uzgodnieniami zawieranymi w protokołach rokowań.

W związku z powyższym zdecydowano o wykreśleniu zdania: *„Koszty operatów szacunkowych ponosi Gmina Miejska Koło.”* W dalszej części treść ust. 6 pozostawiono bez zmian.

Pani D. Wilk zaprezentowała wzór protokołu rokowań.

Wzór protokołu rokowań stanowi załącznik do protokołu.

Poza tym ustalono, że:

- pozostawia się bez zmian treść ust. 7 stanowiącego, iż: *„W przypadku sprzedaży wolnych lokali, sprzedaż następuje w drodze przetargu”*;
- wykreśla się ust. 8 stanowiący, iż: *„W przypadku nie skorzystania przez najemcę lokalu z pierwszeństwa w jego nabyciu, lokal może być sprzedany w drodze przetargu”*, ponieważ oczywistym jest, że w takim przypadku lokal może być sprzedany w drodze przetargu. Jeśli najemca będzie chciał to skorzysta z pierwszeństwa w nabyciu lokalu bądź nie, a jeśli gmina będzie dysponować wolnym lokalem to może sprzedać go w drodze przetargu;

- doprecyzowuje się ust. 9 stanowiący, iż: *„W przypadku sprzedaży lokali na raty, nabywcy będący lokatorami wpłacają przed zawarciem aktu notarialnego: I ratę – 25% ceny sprzedaży, pozostała kwota może być rozłożona na raty, ale nie dłużej niż na 10 lat (roszczenia z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu). Wysokość oprocentowania ustala się w wysokości 5% w stosunku rocznym. Raty i oprocentowanie płatne są w terminach ustalonych w umowie”*.

Radni mieli wątpliwości, czy nie zwiększyć I raty od ceny sprzedaży lokali do 50%, natomiast rozłożenie pozostałej kwoty na raty skrócić na okres nie dłuższy niż 5 lat, mając na uwadze wysokie bonifikaty jakie są stosowane przy sprzedaży lokali komunalnych. W ostateczności radni opowiedzieli się za pozostawieniem tej kwestii bez zmian mając na uwadze, że w przypadku lokali komunalnych z niższą bonifikatą lub bez bonifikaty ceny do zapłaty za lokal będą dużo większe i tym samym będą stanowić znaczne obciążenie finansowe dla nabywców. Tu radni w szczególności zwracali uwagę na budynki oddane do użytku po 1990 roku, ponieważ zgodnie ze stanowiskiem rady (z kwietnia 2015 roku) przy podejmowaniu uchwał w sprawie sprzedaży lokali komunalnych budynki wybudowane w tym okresie pozostawia się bez bonifikaty.

Radca prawny D. Skupin zwróciła uwagę, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.

Ustalono, aby w ust. 9 dodać zapis stanowiący, że *koszty związane z obciążeniem hipotecznym ponoszą nabywcy* oraz zapis, że raty i oprocentowanie płatne są w terminach ustalonych w *protokole rokowań*. Treść ust. 9 po zmianach:

*„W przypadku sprzedaży lokali na raty, nabywcy będący lokatorami wpłacają przed zawarciem aktu notarialnego: I ratę – 25% ceny sprzedaży, pozostała kwota może być rozłożona na raty, ale nie dłużej niż na 10 lat (roszczenia z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu). **Koszty z tym związane ponoszą nabywcy.** Wysokość oprocentowania ustala się w wysokości 5% w stosunku rocznym. Raty i oprocentowanie płatne są w terminach ustalonych w umowie **(protokole rokowań)**”*.

Ustalono również, że:

- wykreśla się ust. 10 stanowiący, że: *„Burmistrz może zażądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu przed upływem 5 lat, licząc o dnia nabycia zbył lub wykorzystał lokal na inne cele niż wymienione w umowie (nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej, określonej w art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami)”*;

Pani D. Wilk z panią Skupin tłumaczyły, że zapis wynika wprost z ustawy, a uchwała nie powinna powtarzać przepisów zamieszczonych już w innych ustawach, gdyż jest to nie zgodne z zasadami techniki prawodawczej. Ponadto zapis ten znajduje się w protokole rokowań i akcie notarialnym.

- wykreśla się ust. 11 stanowiący, że: *„Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych ich najemcom również w przypadku, gdy najem został nawiązany na czas oznaczony”*;

Pani D. Wilk stwierdziła, że taki zapis jest sprzeczny z art. 34 ust. 1 pkt 3 cytowanej wyżej ustawy, który stanowi, że: *„W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony”*.

- pozostawia się bez zmian ust. 12 stanowiący, że: *„Cena sprzedaży lokalu nie może być niższa od kosztów, które Urząd poniesie na sporządzenie niezbędnej dokumentacji do sprzedaży (raportów szacunkowych, podkładów mapowych i ewentualnych kosztów podziału nieruchomości)”*;

Pani D. Wilk zwróciła uwagę, że w protokole rokowań jest wyodrębniona cena sprzedaży lokalu i koszty związane ze sporządzeniem niezbędnej dokumentacji do sprzedaży lokalu. Zgodziła się z radnymi, że zdarzają się takie sytuacje, że cena sprzedaży jest niższa od kosztów, jednak są to sporadyczne przypadki. Mają one miejsce w przypadku sprzedaży lokali komunalnych z zastosowaniem 99% bonifikaty w części wyspowej miasta.

Pani D. Skupin proponowała wykreślenie ust. 12 argumentując, że taki zapis nierówno traktuje najemców, bo jeśli najemca będzie chciał wykupić lokal i będzie spełniał ku temu wszystkie kryteria, ale koszty będą wyższe od ceny sprzedaży, to wówczas odbiera mu się możliwość wykupu mieszkania.

Radny F. Olejniczak optował za pozostawieniem tego zapisu twierdząc, że taki zapis dba o interes i budżet miasta.

Pani D. Wilk tłumaczyła, że taki zapis będzie stwarzać problem w przypadku lokali komunalnych sprzedawanych z 99% bonifikatą.

Radny F. Olejniczak stwierdził, że w tej sytuacji bonifikaty jakie są stosowane, są niewłaściwe i powinny być zmienione.

Radny M. Budny proponował aby omawiany zapis doprecyzować w następujący sposób: *„Cena sprzedaży lokalu nie może być niższa od kosztów, które Urząd poniesie na sporządzenie niezbędnej dokumentacji do sprzedaży. W przypadku gdy cena lokalu jest niższa od kosztów, najemca zobowiązany jest do wyrównania kosztów, jakie gmina poniosła na przygotowanie dokumentacji do sprzedaży”*.

Radna W. Obiała proponowała, aby ta kwestia była regulowana w protokole rokowań.

Naczelnik D. Wilk sugerowała, aby w uchwałach dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych zawierać zapis stanowiący, że ustala się mniejszą bonifikatę, jeżeli cena sprzedaży lokalu przy zastosowaniu 99% bonifikaty będzie niższa od kosztów. Pani D. Wilk tłumaczyła również, że wartość lokalu mieszkalnego to wartość określona przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym, a cena sprzedaży lokalu to cena jaką gmina chce

uzyskać w drodze sprzedaży. Dodała, że cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Radna E. Baryła proponowała aby do omawianej kwestii powrócić na kolejnym spotkaniu.

W związku z powyższym ustalono, że na chwilę obecną omawiany zapis pozostaje bez zmian i zostanie on przedyskutowany na spotkaniu w sierpniu w szerszym gronie radnych, kiedy to będzie omawiana również kwestie bonifikat stosowanych przy sprzedaży mieszkań komunalnych.

Analiza punktu II i III:

Naczelnik D. Wilk zwróciła uwagę, że w uchwale z 2003 roku jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Koło z zastosowaniem bonifikaty ustanowiony został podział na nieruchomości znajdujące się w wyspowej części miasta (punkt II) i w pozostałej części miasta (punkt III). Pani D. Wilk prosiła radnych o podjęcie decyzji, czy w dalszym ciągu taki podział zostaje, czy może zamiast tego uwzględnia się jeden punkt, w którym zawarta zostanie opinia Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska z ubiegłego roku.

Radny M. Budny sprostował, że nie jest to opinia komisji tylko stanowisko radnych Rady Miejskiej w Kole wypracowane na spotkaniu w dniu 20 kwietnia 2015 roku.

Stanowisko radnych stanowi załącznik do protokołu.

Zgodnie z w/w stanowiskiem, przy podejmowaniu uchwał w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych należy brać pod uwagę rok budowy budynku:

- rok oddania do 1949 – bonifikata 99%,
- rok oddania 1950-1960 – bonifikata 90%,
- rok oddania 1961 – 1980 – bonifikata 80 %,
- rok oddania 1981 – 1990 – bonifikata 70%,
- rok oddania po 1990 r. – bez bonifikaty,
- Stare Miasto: budynki wybudowane do 1990 r. – bonifikata 99% po roku 1990 – bez bonifikaty.

Pani D. Skupin sugerowała uwzględnienie w/w stanowiska zajętego przez radę, które jest w tej chwili aktualne i stosowane przy sprzedaży lokali komunalnych.

Radny F. Olejniczak mając na uwadze uchwałę z 2003 roku i zastosowane tam przedziały czasowe związane z przyznaniem bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych prosił aby w dalszym ciągu mieć na uwadze część wyspową miasta i stosować niższe bonifikaty (w zależności od wieku budynku), ażeby zachęcić najemców do nabycia wynajmowanych lokali komunalnych. Radny pytał, czy w części wyspowej miasta są budynki wybudowane w przedziale czasowym 1939-1961.

Naczelnik D. Wilk podała lata w jakich wybudowane zostały budynki w części wyspowej miasta na ulicach: Grodzka, Asnyka, Kajki, Kilińskiego, Kuśnierska, Żelazna, Krótka, Nowy Rynek, Orzeszkowa, Rzeźnicza, Stary Rynek. Były to następujące lata: 1870, 1895, 1899, 1890,

1905, 1908, 1910, 1915, 1919, 1920, 1925, 1935, 1942, 1951, 1955, 1956, 2011 (nowe bloki na ul. Asnyka).

Radny M. Budny zwrócił uwagę, że rada w swym stanowisku z ubiegłego również szczególną uwagę zwróciła na cześć wyspowa miasta uwzględniając dla niej bonifikatę na poziomie 99% w przypadku budynków wybudowanych do 1990 roku.

Radny F. Olejniczak mówił, że w tej części miasta bonifikaty powinny być również zróżnicowane w zależności od roku budowy budynków, ponieważ ustalenie ich na jednym poziomie jest niesprawiedliwe społecznie. Radny proponował aby do 1949 roku zastosować przykładowo bonifikatę 99%, a od 1950 do 1990 – np. 95%.

Radny M. Budny podkreślił, że szczegółowo na temat wysokości bonifikat będą rozmawiać na spotkaniu w sierpniu, natomiast w dniu dzisiejszym mają ustalić tylko założenia do projektu uchwały w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali komunalnych.

W związku z powyższym ustalono, że treść punkt II projektu uchwały będzie zgodna ze stanowiskiem rady z kwietnia z 2015 roku z jednym wyjątkiem: ostatni podpunkt otrzyma brzmienie: „*Stare Miasto: budynki wybudowane do 1949 r. – bonifikata 99%, budynki od 1950 do 1990 – bonifikata 95%, po roku 1990 – bez bonifikaty*”.

Ponadto ustalono, że obecny punkt III otrzyma nowe brzmienie i będzie stanowić, iż *w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu na raty bonifikatę zmniejsza się o 20%*.

Analiza punktu IV i V:

Ustalono, że wykreśla się obecne brzmienie punktu IV stanowiące, że: „*W przypadku sprzedaży lokalu przez osobę, która nabyła go od Gminy Miejskiej Koło na raty zabezpieczone hipotecznie, wierzytelność hipoteczna staje się wymagalna najpóźniej w dniu zawarcia umowy kupna-sprzedaży*”. Pani D. Skupin wyjaśniła, że wynika to z ustawy.

Ustalono, że punkt IV otrzyma następujące brzmienie:

1. *W nabyciu lokalu użytkowego przysługuje pierwszeństwo najemcy lokalu, z którym została nawiązana umowa najmu.*
2. *W przypadku sprzedaży lokali użytkowych, sprzedaż następuje według ceny ustalonej przez rzeczoznawcę, z możliwością rozłożenia jej na raty.*
3. *Sprzedaż wolnych lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.*

Analiza punktu V:

Ustalono, że wykreśla się obecne brzmienie punktu V stanowiące, że: „*W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego*”. Pani D. Skupin wyjaśniła, że nie powinno się zawierać tego typu zapisów w uchwałach.

Radny M. Budny wywołał dyskusję na temat zmniejszenia bonifikaty w przypadku sprzedaży wyremontowanego lokalu ze środków gminy na rzecz najemcy. Radni biorący udział w spotkaniu opowiadali się za uwzględnieniem wartości remontu przy sprzedaży odnowionego przez gminę mieszkania. Radni mieli przy tym w szczególności na uwadze lokale, których cena sprzedaży po bonifikacie jest niższa od wartości wykonanego remontu.

Radny M. Budny proponował aby do ceny sprzedaży lokalu doliczać wartość remontu w odniesieniu do remontów wykonanych na rzecz najemców ze środków gminy w ciągu ostatnich 10 lat. Zgodnie z propozycją radnego ustala się zwrot nakładów poniesionych na remont w wysokości:

- 95% w przypadku lokali wyremontowanych w ciągu ostatnich 2 lat,
- 75% w przypadku lokali wyremontowanych w ciągu ostatnich 4 lat,
- 55% w przypadku lokali wyremontowanych w ciągu ostatnich 6 lat,
- 35% w przypadku lokali wyremontowanych w ciągu ostatnich 8 lat,
- 15% w przypadku lokali wyremontowanych w ciągu ostatnich 10 lat.

Stawki przyjmuje się od wartości brutto wykonanego remontu, natomiast w przypadku remontu budynku w którym sprzedawany jest lokal mieszkalny przyszłemu nabywcy do ceny sprzedaży dolicza się proporcjonalnie wartość remontu zgodnie z udziałem.

Ustalono, że obecny punkt V będzie zawierać powyższe kryteria określające sprzedaż wyremontowanych lokali mieszkalnych.

Na tym spotkanie zakończono.

Protokołowała:
Monika Frydrych

Przewodniczący Komisji
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska

/Mariusz Budny/