

**UCHWAŁA NR XXXI/415/2016
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia petycji mieszkańców o zmianę uchwały w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź, w zakresie zwiększenia bonifikaty przy sprzedaży domków fińskich wraz z gruntem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz.446 z późn. zm) w związku z art. 9 ust. 2 Ustawy o petycjach z dnia 11 lipca 2014 r. (Dz. U. z 2014r poz. 1195 z późn. zm)

Rada Miejska w Czeladzi uchwala, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się petycji mieszkańców, (SE-RM.0005.5.2016 z dnia 12.09.2016 r.; KP 11368), o zmianę uchwały w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź, w zakresie zwiększenia bonifikaty przy sprzedaży domków fińskich wraz z gruntem.

2. Zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia petycji stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca
Rady Miejskiej w Czeladzi
Zofia Bazańska

Załącznik
do Uchwały Nr XXXI/415/2016
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 30 listopada 2016 r.

Pani Beata P
ul.
41-253 Czeladź

Pan Wojciech P
ul.
41-253 Czeladź

dot. SE-RM. 0005.5.2016

Zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia petycji

W dniu 14 września 2016 r. wpłynęła do Rady Miejskiej w Czeladzi petycja z dnia 12 września 2016r. (KP11368)

Rada Miejska w Czeladzi zapoznała się, na sesji w dniu 30 listopada 2016 r., z treścią petycji oraz z uzasadnieniem do odrzucenia petycji mieszkańców domków fińskich przygotowanym przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Panią Annę Młodecką. Rada zapoznała się również z dołączonymi prognozowanymi cenami wykupu domków z gruntem z 40% bonifikatą od domku oraz z 40% bonifikatą od domku i od gruntu. Opierając się na posiadanej wiedzy uchwaliła by nie uwzględniać wniosku zawartego w petycji .

W przypadku sprzedaży najemcom domków fińskich, przedmiotem tej sprzedaży oprócz składnika budowlanego, jest działka gruntu. Łącznie mamy 25 domków fińskich położonych na 14 działkach geodezyjnych. W szczególności sprzedaż domków fińskich położonych na działkach nr 10/52, 10/31 i 8 musi zostać poprzedzona pracami geodezyjnymi w tym ustaleniami granic i podziałami geodezyjnymi. Koszt prac geodezyjnych szacuje się na ok. 23.000,00 zł. Kosztami przygotowania działek do sprzedaży nie można obciążyć przyszłych nabywców lokali w domkach fińskich.

Działki są z reguły o regularnym kształcie i atrakcyjnej lokalizacji, uzbrojone w media (energia elektryczna, woda, kanalizacja), o powierzchni od 400 do 700m². Działki te po wykupieniu od gminy mogą być swobodnie zagospodarowywane w ramach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Podobne gminne działki, ale niezabudowane sprzedawane są w trybie przetargowym (licytacja) i niejednokrotnie osiągają ceny dwukrotnie wyższe od oszacowanych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Obowiązująca Uchwała Rady Miejskiej Nr XXIV/332/2016 z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLIX/264/98 w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź daje możliwość zakupu działki zabudowanej domkiem fińskim w trybie bezprzetargowym przez najemcę co już stanowi swoistą formę „bonifikaty”. Dlatego też brak jest przesłanki ekonomicznej do zastosowania bonifikaty od nabycia własności gruntu.

Wyjaśniamy, że najemca lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym nabywa grunt jedynie w postaci udziału w prawie użytkowania wieczystego co regulują przepisy ustawy o gospodarce

nieruchomościami (t.j. Dz.U.2015.1774 z późn. zm.). W związku z powyższym nabywca lokalu mieszkalnego nie ma możliwości swobodnego zagospodarowania gruntu na którym posadowiony jest budynek wielolokalowy z uwagi na fakt, iż ustawa o własności lokali (t.j. Dz.U.2015.1892) określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

Ponadto informujemy, że zarówno najemcy domków fińskich jak i komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych są obowiązani do utrzymywania lokali oraz pomieszczeń w należyłym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym zgodnie z ustawą dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U.2016, poz.1610). Zarówno przy sprzedaży domku fińskiego jak i lokalu mieszkalnego zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi, ma zastosowanie taka sama, 40% bonifikata od aktualnej ceny oszacowanej przez rzeczoznawcę. Przy sprzedaży zarówno lokali mieszkalnych jak i domków fińskich rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek oszacowania wartości rynkowej nieruchomości. W sposobie wyceny rzeczoznawca uwzględni stan techniczny, zużycie nieruchomości (domku czy lokalu). Nieruchomość wykazująca się szczególnie złym stanem technicznych musi być wyszacowana odpowiednio niżej.

Nie ma więc podstaw do objęcia szczególną bonifikatą wyłącznie najemców domków fińskich. W obu przypadkach rzeczoznawca dokonujący wyceny bierze pod uwagę przy szacowaniu lokalu bądź domku fińskiego aktualny jego stan techniczny.

Uwzględniając powyższe uzasadnienie uchwała się jak na wstępie o nieuwzględnieniu wniosku zawartego w petycji.

Wiceprzewodnicząca
Rady Miejskiej w Czeladzi
Zofia Bazańska