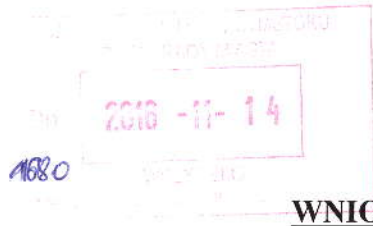


Białystok,

BRM.0006.215.2016

RADA MIASTA BIAŁYSTOK



WNIOSEK

O PODJĘCIU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁYSTOK

Stosownie do postanowień § 25 ust. 1 pkt 2 Regulaminu Rady Miasta Białystok, stanowiącego załącznik Nr 3 do Statutu Miasta Białegostoku ustalonego uchwałą Nr XXXII/221/96 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 5 lutego 1996 r. występujemy z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie zmieniająca uchwałę Nr. XXXIV.1377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony.
Referentem projektu uchwały będzie Katarzyna Siemiemiuk

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem w załączeniu do wniosku.

Lp.	Imię i Nazwisko	Podpis
1.	Katarzyna Siemiemiuk	
2.	Konrad Ziellniecki	
3.	Mieles Jankowski	
4.	JACEK CHAIKO	
5.	Pawel Myszkowski	
6.	Brożek Zbigniew Janusz	
7.	Marek Gromka	

8.	<i>Karimien Dudiandi</i>	<i>CDH</i>
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		

Opinia radcy prawnego:

UCHWAŁA Nr .../.../16 RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2016 r.

zmieniająca uchwałę Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 4461) w związku z art. 34 ust. 6, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 i ust. 1 b oraz art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 3604, 2013 r. 3844 oraz z 2015 r. poz. 3182) wprowadza się następujące zmiany:

- § 2 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Nie przeznaczają się do zbycia lokali mieszkalnych:

- 1) jeżeli najemca zalega z opłatami czynszowymi;
- 2) znajdujących się w budynkach oddanych do eksploatacji po 1 stycznia 2000 r. za wyjątkiem:
 - a) budynków przejętych przez Gminę po 7 lutego 2001 r., w których są zbywane lokale mieszkalne na rzecz osób uprawnionych określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52),
 - b) sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20 %;
- 3) znajdujących się w budynkach, co do których zostały złożone wnioski rewyndykacyjne lub co do których zostało wszczęte postępowanie administracyjne, bądź sądowe o ustalenie tytułu prawnego do nieruchomości;
- 4) dla których przewidziana jest zmiana funkcji wynikająca ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź z realizacji innych programów gminnych;
- 5) znajdujących się w budynkach położonych na terenie przeznaczonym w planach inwestycyjnych na realizację celów publicznych;
- 6) znajdujących się w komunalnych budynkach niemieszkalnych, przeznaczonych na cele publiczne (szkołach, żłobkach, przedszkolach, internatach, obiektach kultury itp.) lub znajdujących się w budynkach mieszkalnych położonych na nieruchomościach gruntowych, na których znajdują się też budynki niemieszkalne;
- 7) w stosunku, do których uzasadnione jest ich pozostawienie w zasobie gminnym;
- 8) położonych na parterach budynków znajdujących się w centrum handlowo-usługowym, chyba

że postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego wyłączono zmianę funkcji tych lokali.”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego.

*Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
Łomża, dn. 7.11.2016*

RADCA PRAWNY

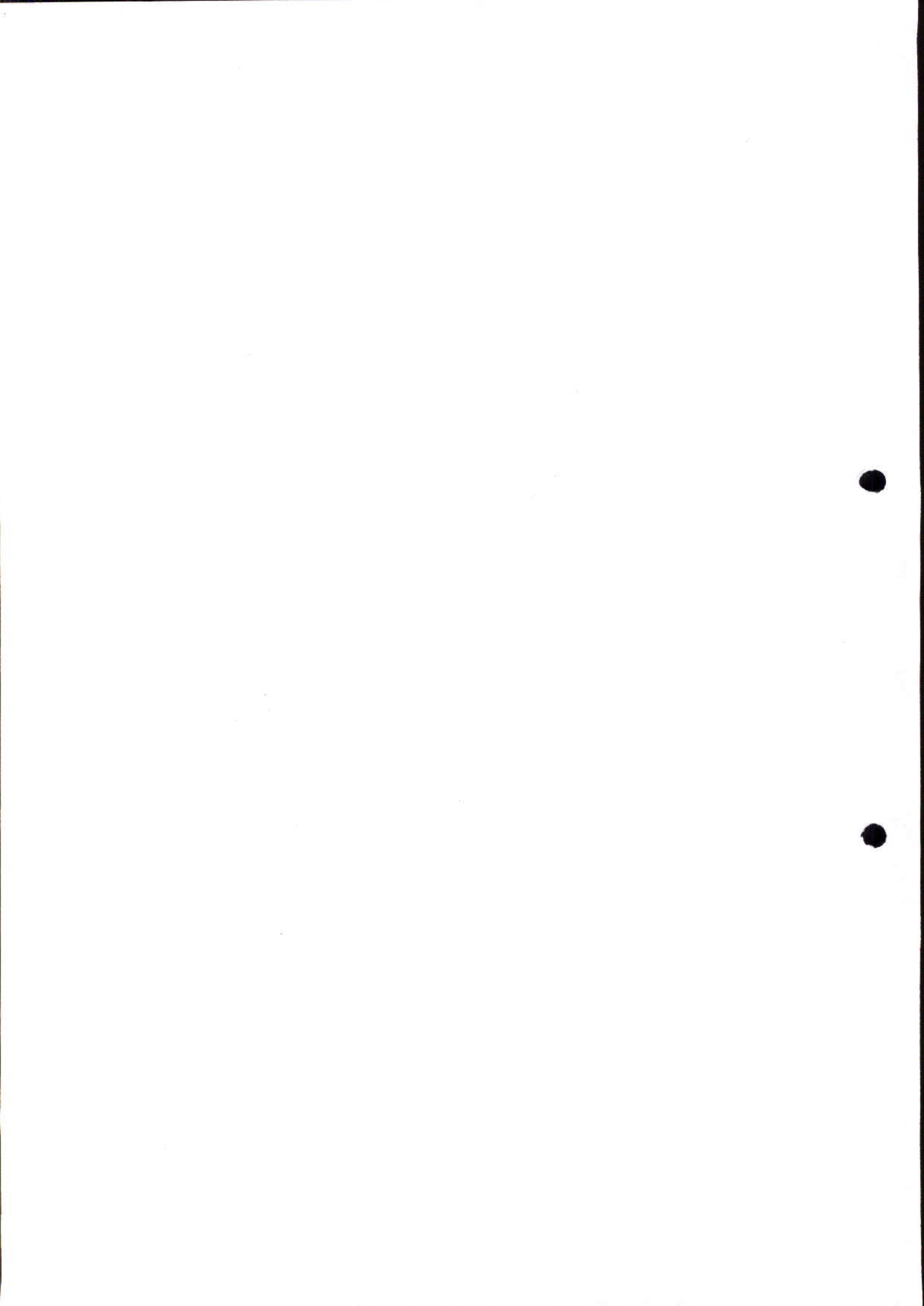
Kamila Sankiewska
Nr wpisu BL/L/190

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały zmieniający uchwałę Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony wychodzi na przeciw oczekiwaniom mieszkańców Białegostoku.

Przedmiotowa uchwała uwzględnia te oczekiwania, w szczególny sposób umożliwia zbywanie przez gminę mieszkań z lat 90- tych oraz mieszkań znajdujących się w budynkach stanowiących w całości własność gminy. Wiele gmin w Polsce takie kroki już podjęło, więc Białystok będzie wpisywać się w ogólnopolskie kierunki polityki mieszkaniowej.

Pieniądze ze sprzedaży przedmiotowych mieszkań zasilą budżet miasta, które będą mogły być wykorzystane przy realizacji zadań, szczególnie tych nowych, które będą stawiane w najbliższym czasie przed gminą, a będą dotyczyły gospodarki mieszkaniowej np: Narodowy Program Mieszkaniowy. Zmniejszą się również koszty eksploatacji, remontów i modernizacji.





Prezydent
Miasta Białegostoku

BRM.0006.215.2016

WPEŁNIŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
Kancelaria Ogólna (6)

Dnia 2016 -11- 28

Załączniki szt.

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
BIURO RADY MIASTA

2016 -11- 28

1856

WPEŁNIŁO

*Dotyczy do alit
Mariusz Gromko*

Białystok, 28 listopada 2016 r.

**Pan
Mariusz Gromko
Przewodniczący
Rady Miasta Białystok**

W odpowiedzi na pismo z 15 listopada 2015 r. w sprawie wyrażenia stanowiska do zgłoszonego przez radnych projektu uchwały zmieniającej uchwałę Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony informuję, iż projekt uchwały opiniuję negatywnie.

Zastrzeżenia dotyczą przede wszystkim wykreślenia w § 2 ust. 3 pktu 8 stanowiącego dotychczas o tym, iż nie przeznaczają się do zbycia lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, za wyjątkiem budynków przejętych przez Gminę po 7 lutym 2001 r., w których są zbywane lokale mieszkalne na rzecz osób uprawnionych określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52).

Aktualnie Gmina dysponuje łącznie 4658 lokalami, z czego 2247 przypada na budynki stanowiące w 100% własność Gminy. Proponowana zmiana w uchwale, czyli umożliwienie sprzedaży lokali w budynkach wybudowanych przed 1 stycznia 2000 r. stanowiących w całości własność Gminy, pozwoli na wystawienie na sprzedaż jednocześnie aż 798 mieszkań znajdujących się w 80 budynkach.

Na gminie ciąży ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Realizowany jest on poprzez:

- zapewnienie lokali osobom o niskich dochodach,
- konieczność zabezpieczania lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

Najłatwiej i najbardziej efektywnie można spełniać te wymagania, kiedy udział własności gminy w budynkach wynosi 100%. Uwolnienie i przeznaczenie do sprzedaży nienaruszalnego dotychczas zasobu w postaci wymienionych aż 798 mieszkań może doprowadzić do paraliżu zdolności Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkańców najbardziej potrzebujących wsparcia. W Białymstoku na koniec października 2016 r. liczba osób spełniających kryteria i oczekujących na przydział mieszkania wynosiła 745.

Budynki w 100 % należące do gminy powinny więc być traktowane jako najbardziej wartościowy zasób lokali mieszkalnych, służący zgodnie z ustawowym przeznaczeniem do zaspokajania potrzeb mieszkańców. Jeżeli z różnych przyczyn mieszkania w takich budynkach są zwalniane bądź opuszczane, to we wszystkich przypadkach przeznaczane są do zasiedlenia przez osoby i rodziny oczekujące w kolejce.

Należy także wziąć pod uwagę, iż w sytuacji gdy gmina jest jedynym właścicielem budynku, decyduje ona samodzielnie o zamierzeniach inwestycyjnych, remontach i naprawach. Ułatwia to w znacznym stopniu proces decyzyjny, zwłaszcza w porównaniu do postępowania w ramach wspólnot mieszkaniowych. Wyprzedaż mieszkań i tworzenie wspólnot utrudni w znacznym stopniu zarządzanie nieruchomościami oraz może się wiązać z pojawieniem się dodatkowych kosztów dla mieszkańców zaliczanych do eksploatacji np.: koszty zarządzania i administrowania oraz konieczność tworzenia funduszu remontowego, na który składają się wszyscy właściciele, a który bardzo rzadko pozwala na przeprowadzanie poważnych remontów i modernizacji o znacznej wartości.

Nie znajduje także realnego uzasadnienia argument o rzekomym zasileniu budżetu Miasta poprzez środki pochodzące ze sprzedaży mieszkań. W chwili obecnej większość mieszkań jest wykupywana przez lokatorów z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 75% lub wyższej, co stanowi bardzo małą część realnej, rynkowej wartości wyprzedawanych mieszkań, które są składnikiem majątku całego Miasta, a co za tym idzie jego wszystkich mieszkańców. Dodać należy, że Miasto Białystok co roku oddaje do użytku około 100 nowych mieszkań komunalnych. Sprzedaż lokali z ogromną bonifikatą nie pokryłaby więc kosztów budowy nawet jednego nowego bloku.

Należy także uwzględnić fakt, iż proponowana zmiana uchwały stoi w sprzeczności z rządowymi pracami legislacyjnymi nad projektem zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610). Głównym celem projektu ustawy jest zwiększenie elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym przekładające się na racjonalne gospodarowanie mieszkaniem komunalnymi, efektywniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących, większą rotację lokatorów i urealnienie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania. W chwili obecnej stan majątkowy osoby, która uzyskała najem mieszkania komunalnego nie jest w żaden sposób weryfikowany, a umowy zawierane są na czas nieoznaczony. W projekcie w.w. ustawy wprowadza się dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązek zawierania umów na czas oznaczony, nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 5 lat. Umowy te będą mogły być zawierane na następny okres przy uwzględnieniu aktualnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Tak więc prace legislacyjne nad w.w. ustawą wskazują na kierunek ograniczania uprawnień najemców lokali komunalnych, podczas gdy przedłożony projekt uchwały wywoła skutek odwrotny i może być przez wielu mieszkańców traktowany jako droga do masowej wyprzedaży wspólnego dla wszystkich mieszkańców majątku Gminy Białystok.

Z przytoczonych wyżej powodów proponuję podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony w brzmieniu zaproponowanym przeze mnie. Propozycja przesunięcia terminu oddania do eksploatacji budynków, od którego uzależnia się możliwość przeznaczenia lokali do zbycia z 31 grudnia 1989 r. na 31 grudnia 1994 r. wynika z faktu, iż zostaną zachowane w zasobie lokale w budynku przy ul. Waryńskiego 3/5, który został oddany do eksploatacji w 1999 r. Lokale w tym budynku były wystawione na sprzedaż w trybie przetargu, jednakże wobec niewyłonienia nabywców zostały zasiedlone najemcami.

PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski