

Białystok, dnia 03. lipca 2009 r.

Sk.IV.0057-4/09



Pan Rafał Rudnicki
Radny Rady Miejskiej Białegostoku

W odpowiedzi na interpelację złożoną podczas XLII sesji Rady Miejskiej Białegostoku w dniu 15 czerwca 2009 roku, informuję, iż podtrzymuję stanowisko przedstawione w odpowiedzi udzielonej na wcześniejszą interpelację z dnia 30 marca 2009 roku (pismo z dnia 24 kwietnia 2009 roku, Nr Sk.IV.0057-4/09).

Wyjaśniam ponownie, iż dopiero ostateczne zakończenie prac nad planem zagospodarowania przestrzennego tej części miasta, która obejmuje centrum handlowo-usługowe, pozwoli na zajęcie jednoznacznego stanowiska w sprawie zbycia lokalu mieszkalnego nr 24 położonego na parterze przy ulicy Krakowskiej 3/1 na rzecz Państwa Janusza i Małgorzaty Poziemskich. Jedynie wykluczenie funkcji usługowej umożliwi przeznaczenie w/w lokalu do zbycia z uwzględnieniem pierwszeństwa najemcy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004, Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz zgodnie z uregulowaniami zawartymi w Uchwale Nr XIX 200/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 listopada 2007 r.

Uchwalenie zasad wprowadzających ograniczenia w zbywaniu lokali mieszkalnych usytuowanych na parterach budynków położonych w centrum handlowo-usługowym, uzasadnione było obserwowaną praktyką późniejszej spekulacyjnej odsprzedaży lokali położonych w atrakcyjnych komercyjnie punktach miasta, celem zmiany ich przeznaczenia na lokale użytkowe.

Z informacji przedstawionych przez Departament Urbanistyki wynika, iż na obecnym etapie sporządzania planów miejscowych dla centrum Białegostoku nie można jednoznacznie wskazać budynków, w których lokale usytuowane na parterze nie będą miały możliwości zmiany funkcji z mieszkalnej na usługową.

Z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygającego o przeznaczeniu przedmiotowego lokalu, nie może on być przeznaczony do zbycia.

Ponadto należy podkreślić, iż najemcy lokali mieszkalnych, w stosunku do których uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego wykluczy zmianę przeznaczenia, będą mieli możliwość wykupu lokalu z wysoką bonifikatą uzależnioną od długości okresu najmu czyli na takich samych zasadach jak inni najemcy, a nie jak to miało miejsce w poprzedniej regulacji prawnej – za 100% wartości.

Odnosnie zapytania dotyczącego możliwości sprzedaży lokalu w przypadku przekształcenia przez Państwa Poziemskich mieszkania na lokal użytkowy pod działalność usługowo-handlową, wyjaśniam, iż zgodnie z art.666 § 1 Kodeksu cywilnego najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Zachowanie najemcy polegające na działaniu w sposób sprzeczny z umową i z przeznaczeniem rzeczy związanym z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, skutkować może wypowiedzeniem najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Utrata statusu najemcy pociąga za sobą utratę pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski