

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia 2020 r.

zmieniająca uchwałę 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) w związku z art. 4 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314) oraz art. 34 ust. 6, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 i ust. 1b, art. 73 ust. 3, art. 76 ust. 1, art. 98a ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.¹⁾) 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 na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 1636) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 w ust. 3:

a) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) znajdujących się w komunalnych budynkach niemieszkalnych, przeznaczonych na cele publiczne (szkołach, żłobkach, przedszkolach, internatach, obiektach kultury, itp.);”,

b) po pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) znajdujących się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy.”.

2) uchyla się § 3;

3) w § 4:

a) ust. 1 do ust. 6 otrzymują brzmienie:

„§ 4. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 30%.

2. Oprócz bonifikaty, o której mowa w ust. 1 wyraża się zgodę na udzielenie dodatkowej bonifikaty w wysokości 5%, jeżeli nabywcą (wspólnabywcą) lokalu mieszkalnego jest repatriant, wdowa (wdowiec) po repatriancie lub osoba posiadająca uprawnienia kombatananta bądź wdowy (wdowca) po kombatancie określone w przepisach ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 517). W razie zbiegu praw do bonifikaty z obu tych tytułów, stosuje się jedną bonifikatę w wysokości 5%.

3. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1 i 2 przysługują w przypadku, gdy nabywca dokona jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży oraz legitymuje się ponad 20-letnim nieprzerwanym okresem najmu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży liczoną w okresie ostatnich 20 lat przed datą złożenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 4-6.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 284, 471, 568, 695 i 782.

4. Bonifikat, o których mowa w ust. 1 i 2 nie udziela się, gdy najemcy lokalu mieszkalnego lub małżonkowi niebędącemu najemcą (bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe) przysługuje: prawo własności (współwłasności) lub prawo użytkowania (współużytkowania) wieczystego nieruchomości, lub spółdzielcze własnościowe prawo (udział w prawie) do lokalu mieszkalnego lub lokatorskie prawo (udział w prawie) do lokalu mieszkalnego.

5. Bonifikat, o których mowa w ust. 1 i 2 nie udziela się, gdy najemca lokalu mieszkalnego lub małżonek niebędący najemcą (bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe) zbyli nieruchomości (udziały) lub prawa (udziały) wymienione w ust. 4. w okresie ostatnich 10 lat przed datą złożenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

6. Bonifikat, o których mowa w ust. 1 i 2 nie udziela się, gdy najemca lokalu mieszkalnego lub małżonek niebędący najemcą (bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe) w okresie ostatnich 10 lat przed datą złożenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego, skorzystali z pomocy Gminy w formie obniżki czynszu, umorzeń należności za zaległości czynszowe lub odsetek.”,

b) uchyla się ust. 7.

§ 2. Wnioski o sprzedaż lokali mieszkalnych złożone przed dniem 25 maja 2020 r. rozpatrywane będą w oparciu o przepisy dotychczasowe.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

UZASADNIENIE

Postanowieniami niniejszego projektu uchwały proponuje się wprowadzenie zmian w zasadach zbywania lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym cena sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców opiera się na wysokich bonifikatach uwzględniających długość okresu najmu i to zarówno najmu własnego, jak i najmu odziedziczonego po osobach bliskich (rodzice, dziadkowie).

Aktualnie obowiązujące zasady dziedziczenia okresu najmu, często rodziły sytuacje, gdy długoletnimi najemcami lokalu gminnego nie były osoby składające wniosek, lecz ich poprzednicy prawni (dziadkowie, rodzice), którzy przez długi okres trwania umowy najmu w budynku komunalnym nie starali się o wykup lokalu. Dopiero po ich śmierci, nowi najemcy składali wnioski i mogli wykupić lokal często z 90% bonifikatą, chociaż najem własny aktualnego najemcy w budynku komunalnym był stosunkowo krótki. Począwszy od 2008 r. lokale mieszkalne na terenie Gminy Białystok zbywane są z wysoką bonifikatą, sięgającą nawet 95%.

Z punktu widzenia ochrony interesu społecznego, gminny zasób mieszkaniowy winien służyć przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, co jednoznacznie zaznaczone zostało w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepisy ustawy zostały ostatnio znowelizowane, a zmiany weszły w życie 21 kwietnia 2019 r. Ich celem jest powiększenie rynku lokali z przeznaczeniem na wynajem oraz zwiększenie elastyczności w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, co przekłada się na racjonalne gospodarowanie mieszkaniem komunalnymi, a także efektywniejsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących, większą rotację lokatorów i urealnienie kolejek osób oczekujących na przydział mieszkania.

Mając zatem na uwadze racjonalną gospodarkę gminnym zasobem mieszkaniowym w warunkach stale wysokiego zapotrzebowania na lokale komunalne, w tym zamienne, jak też konieczność zapewnienia lokali mieszkalnych osobom o niskich dochodach, zapewnienia lokali w sytuacji przeznaczenia nieruchomości do rozbiórki, czy w przypadku zdarzeń losowych (np. pożary), przy jednocześnie zmniejszającej się puli mieszkań komunalnych spowodowanej wykupem lokali z dużą bonifikatą, w sytuacji przeznaczenia do zbycia lokali mieszkalnych, proponuje się zmianę zasad udzielania bonifikat poprzez zmniejszenie ich wysokości i przyjęcie jednakowej niżki, obowiązującej wszystkich najemców, w wysokości 30%.

Ponadto proponuje się uzależnienie uzyskania bonifikaty od legitymowania się przez nabywcę 20-letniem nieprzerwanym okresem najmu lokalu będącego przedmiotem sprzedaży, liczonym w okresie ostatnich 20 lat przed datą złożenia wniosku o sprzedaż lokalu, przy jednoczesnym utrzymaniu zasady dokonania jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży lokalu.

Przedstawiona propozycja zmniejszenia wysokości bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców podyktowana jest względami sprawiedliwości społecznej i uwzględnia interesy tych mieszkańców miasta Białegostoku, którzy swoje potrzeby mieszkaniowe zabezpieczają bez finansowego wsparcia ze strony Gminy Białystok, a przy nabyciu własności lokalu mieszkalnego zazwyczaj posiłkują się kredytami.

Proponuje się również uregulowanie sytuacji, w której najemcy starający się o wykup lokalu mieszkanego w okresie ostatnich 10 lat przed datą złożenia wniosku korzystali z finansowej pomocy Gminy w postaci umorzeń należności za zaległości czynszowe, odsetek czy obniżek czynszów, poprzez przyznanie im praw do wykupu lokalu z bonifikatą dopiero po okresie 10 lat uiszczania opłat za lokal w pełnej wysokości. Regulacja w tym kształcie wyrówna sytuację takich najemców z tymi, którzy systematycznie i w pełnej wysokości wnoszą należności za lokal bez dodatkowych ulg.

W trakcie rozpatrywania wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych wielokrotnie stwierdzano, iż najemcy lub ich małżonkowie posiadają (lub posiadali) nieruchomości lub udziały w nieruchomościach, przy czym zaznaczyć należy, iż Gmina nie mogła skutecznie w takich przypadkach wypowiedzieć umowy najmu.

W związku z tym proponuje się uregulować rzeczone przypadki poprzez zniwelowanie możliwości udzielenia bonifikaty, w sytuacjach gdy najemca lokalu mieszkalnego lub małżonek niebędący najemcą (bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe) w okresie ostatnich 10 lat przed datą złożenia wniosku o sprzedaż lokalu zbyli nieruchomości lub udziały w nich, a także prawa lub udziały w: użytkowaniu wieczystym nieruchomości, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego lub lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego.

W postanowieniach § 4 ust. 7, obecnie obowiązującej uchwały, uregulowana została kwestia udzielania przez Gminę bonifikat przy sprzedaży lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej (tzw. adaptacje), zgodnie z którą do takich sprzedaży mają również zastosowanie zasady udzielania bonifikat takich samych, jak przy zbywaniu lokali przez Gminę na rzecz najemców. Właścicielem tak powstałego lokalu są właściciele wszystkich lokali w budynku, tworzący wspólnotę mieszkaniową (w tym także Gmina), a nie wyłącznie Gmina i to do wspólnoty – jako do właściciela należało ustalenie warunków zbycia takiego lokalu.

Zgodnie z obecnie obowiązującym zapisem w przypadku podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową decyzji o sprzedaży takiego lokalu bez zastosowania bonifikaty, Gmina udzielała od swego udziału bonifikaty zgodnie z zasadami wynikającymi z zapisów niniejszej uchwały. W uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 11 lutego 2015 r. (sygn. akt I C 1716/14) w sprawie z powództwa Gminy Białystok przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości, wyjaśniono, że Gmina jako równoprawny członek wspólnoty mieszkaniowej także jest związana postanowieniami podjętymi przez wspólnotę uchwał, o ile ich skutecznie nie zaskarżyła do sądu. Ponadto kwestie związane ze zbywaniem lokali mieszkalnych powstałych w wyniku nadbudowy czy przebudowy nieruchomości wspólnej, podlegają reżimowi ustawy o własności lokali, a w sprawach nieuregulowanych postanowieniom Kodeksu cywilnego. Brak jest podstaw prawnych do przyjęcia, że ustawa o gospodarce nieruchomościami ma prymat przed ustawą o własności lokali, która jest ustawą szczególną określającą prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

W związku z powyższym za zasadne należy uznać skreślenie powyższego zapisu z treści niniejszej uchwały i poddanie spraw związanych ze zbywaniem lokali mieszkalnych powstałych w wyniku nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej zasadom wynikającym z zapisów ustawy o własności lokali.

Proponuje się także przywrócenie zapisu, zgodnie z którym nie przeznaczają się do zbycia lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. Gmina dysponowała łącznie 4121 lokalami mieszkalnymi, z czego 2122 przypada na budynki stanowiące w 100% własność Gminy. Najłatwiej i najbardziej efektywnie można wypełniać ustawowe zobowiązania Gminy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach, kiedy udział własności Gminy w budynkach wynosi 100%. Nieruchomości takie powinny 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 one 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 decyzji podejmowanych na forum wspólnot mieszkaniowych.

Zmiana treści § 2 ust. 3 pkt 6 ma na celu umożliwienie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach usytuowanych na działkach, na których oprócz budynku mieszkalnego znajdują się także inne budynki niemieszkalne. Takimi budynkami mogą być budynki gospodarcze, w których znajdują się pomieszczenia przynależne do lokali (komórki) lub jak w starym budownictwie, np. na nieruchomościach przejętych przez Gminę od PKP - pomieszczenia wc. Pomieszczenia przynależne znajdujące się w takich budynkach niemieszkalnych są częścią składową zbywanej nieruchomości lokalowej i muszą być zbyte łącznie. Wprowadzenie proponowanej zmiany umożliwi sprzedaż takich lokali.

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.), zwana dalej „ustawą”. Treść powyższego aktu prawnego normuje m.in. reguły obrotu nieruchomościami gminnymi, w tym nieruchomościami wpisanymi do rejestru zabytków. Stosownie do treści art. 68 ust. 3 ustawy, ustaloną zgodnie z art. 67 cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

W myśl § 3 dotychczas obowiązującej Uchwały 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 na czas nieoznaczony, cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków ustaloną na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego obniża się o 10%. Rada Miasta Białystok zdecydowała również o ustaleniu 10% bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków w odniesieniu do pierwszych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, dla których ustalona została stawka 3% oraz opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu mających ustaloną stawkę 1% ceny nieruchomości.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lipca 2016 r. (sygn. akt IV CSK 685/15) w sprawie z powództwa M.CH GROUP Sp. z o.o. w Białymstoku przeciwko Gminie Białystok, po rozpoznaniu skargi kasacyjnej Gminy Białystok, dokonał wykładni zapisu art. 68 ust. 3 ustawy. Zgoda rady miasta ujęta w tym przepisie, na obniżenie bonifikaty poniżej 50% stawki ustawowej lub podwyższenie powyżej 50% stawki ustawowej, dla swej skuteczności powinna mieć charakter indywidualny (również w przypadku, gdy dotyczy więcej niż jednej

nieruchomości – art. 68 ust. 3a ustawy). Natomiast uchwała Rady Miejskiej Białegostoku z 2007 r. nie spełnia założenia indywidualnej zgody.

Mając na uwadze, iż § 3 obecnie obowiązującej Uchwały Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. nie spełnia warunku indywidualnej zgody, nie może on stanowić podstawy do zastosowania przewidzianej w nim bonifikaty poniżej 50% stawki ustawowej. Z uwagi zatem na konieczność dostosowania przepisów uchwały Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. do wykładni Sądu Najwyższego, proponuje się skreślenie § 3 uchwały.