

Janina Cichomska
Radna
Rady Miejskiej Cieszyna



Cieszyn 2015-03-23

**BURMISTRZ
MIASTA CIESZYNA**
Pan
Ryszard Macura

INTERPELACJA

w sprawie: polityki i planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

W kilku ostatnich latach gmina Cieszyn dosyć intensywnie stara się zbywać w trybie przetargowym nieruchomości gruntowe niezabudowane, gruntowe zabudowane oraz lokale mieszkalne, co niewątpliwie powodowane jest potrzebą uzupełnienia bieżących dochodów gminy.

Konieczność realizacji doraźnych celów finansowych – wyznaczonych planami dochodów budżetu – sprzyja nieracjonalnemu gospodarowaniu posiadanymi zasobami nieruchomości, gdyż oferowanie np. potencjalnie atrakcyjnych nieruchomości do zbycia pomimo braku koniunktury, może skutkować i skutkuje negatywnymi wynikami przetargów (z uwagi na brak oferentów) i zawieraniem transakcji poza przetargiem - w drodze rokowań, z ustaleniem cen znacząco poniżej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę.

Zdarza się, że do rokowań nie przystępuje żaden oferent – przykładem zbycia nieruchomości przy ul. Ładnej (cena wywoławcza 320 000, cena do rokowań 200 000). Dodać należy, że oferta zbycia dotyczy działki o powierzchni zbliżonej do 0,3 ha, zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalno-usługowym, o powierzchni mieszkalnej 74,5 m² (3 pokoje, kuchnia, łazienka) i powierzchni usługowej 151,42 m², na którą składa się 6 pomieszczeń. Jaki będzie los tej nieruchomości nie wiadomo. Pomysłu na jej zagospodarowanie nie ma od jedenastu lat tj. od czasu likwidacji przedszkola, które miało tu swoją siedzibę.

Po zapoznaniu się z zakładką Przetargi- Nieruchomości stwierdzam, że zbycie nieruchomości w trzecim przetargu również bywa niekorzystne dla budżetu gminy. Doskonały przykład stanowi zbycie w III przetargu niezabudowanej nieruchomości przy ul. Gminnej działka 8/8 obr.21. Nieruchomość została sprzedana za 33.800 zł, przy cenie wywoławczej określonej do I przetargu na 69.000 zł.

Za przykład nieracjonalnego gospodarowania uznać należy również zbywanie nieruchomości lokalowych, podczas, gdy wciąż są oczekujący na najem lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. Jako przykład wskazuję III przetarg na zbycie lokalu mieszkalnego przy ul. Górnej 16/4, w którym aktualna cena wywoławcza jest o 70 000 niższa od pierwotnej ceny wywoławczej.

P. Burmistrz
Przebieg o wyjątkowo
inwestycji
23.03.2015
Macura

Dodać należy, że jest to lokal o powierzchni 103,78 m² i może zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe rodzin wielodzietnych lub wielopokoleniowych. Z aktualnej listy oczekujących na najem (09.03.2015) wynika iż wśród oczekujących jest :

- jedna rodzina ośmioosobowa
- dwie rodziny sześćosobowe
- pięć rodzin pięćosobowych , w tym jedna z tych rodzin oczekuje na lokal już od 2005 roku.

Za pozostawieniem tej nieruchomości w gminnym zasobie przemawia również fakt, iż koszty 1m² nowo wybudowanej nieruchomości lokalowej kształtują się zdecydowanie powyżej 3 000.00 zł, a zaoferowana cena zbycia w przypadku Górnej, to 1927 zł/m².

Zastanawiam się jakie przesłanki decydują o zbywaniu nieruchomości komunalnych, jego trybie, bądź ich udostępnianiu poprzez najem. Chciałabym wierzyć, że jest to działalność nieprzypadkowa i zaplanowana .Wobec powyższego, proszę o odpowiedź na pytania :

1. Czy gmina posiada **plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**, którego obowiązek sporządzenia przez organ wynika z dyspozycji art.25 ust.1i2 w zw. z art.23 ust.1 pkt.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ?
2. Kiedy był opracowany ? W BIP um.cieszyn.pl , wśród Zarządzeń Burmistrza z ostatnich 3 lat nie znalazłam Zarządzenia sprawie przyjęcia planu(plan sporządzany być powinien na okres trzech lat).

Jeżeli jest plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, to niewątpliwie wymaga analizy i aktualizacji w celu przyjęcia rozwiązań sprzyjających racjonalizacji polityki miasta w zakresie zbywania i udostępniania nieruchomości komunalnych - o co wnioskuję. Jeżeli go niema to niewątpliwie należy go w trybie pilnym opracować.

Zdaję sobie sprawę z tego, iż przygotowujący odpowiedź na moją interpelację tj. Zakład Budynków Miejskich i Wydział Gospodarki Nieruchomościami słusznie zauważą , iż postępowanie z lokalami o powierzchni przekraczającej 80 m² reguluje Uchwała XXXIII/344/13 Rady Miejskiej i gmina postępuje zgodnie z jej zapisami tj. po dwukrotnym przetargu na najem lokalu za czynsz wolny , przeznaczają lokal do zbycia w trybie przetargowym i z reguły zbywa lokal dużo poniżej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę(w III przetargu lub w drodze rokowań) .

Tyle, że obie przywołane powyżej jednostki mając wiedzę na temat sytuacji na rynku nieruchomości i rynku pracy winny podjąć działania zmierzające w kierunku zabezpieczenia interesu gminy. Takim działaniem niewątpliwie byłoby wystąpienie do Rady Miejskiej z propozycją zmiany uregulowań dotyczących oddawania w najem lokali komunalnych, o powierzchni przekraczającej 80 m² , w trybie przetargu na czynsz wolny, zawartych w § 9 ust.1 i 2 Uchwały XXXIII/344/13 Rady Miejskiej Cieszyna, a nie zbywanie nieruchomości znacznie poniżej wartości określonej przez rzeczoznawcę.

Uchwała Rady Miejskiej wypełnia dyspozycję zawartą w art.21 ust.3 pkt.7 u g n , która nawiązuje do dawno nieobowiązującego przepisu ustawy o najmie lokali, umożliwiającego oddanie w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m², za zapłatą czynszu wolnego, w przeciwieństwie do innych lokali gminnych , za które gminy obowiązane były pobierać czynsz regulowany.

W aktualnym stanie prawnym nie ma żadnych przeciwwskazań do odmiennego uregulowania kwestii gospodarowania lokalami komunalnymi o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², chociażby poprzez zapewnienie ich najmu dużym rodzinom .Inne gminy zastosowały takie rozwiązanie.

Uważam, że jest to rozsądne rozwiązanie, biorąc pod uwagę fakt ,że w ostatnich przetargach stawka czynszu wywoławczego wynosiła aż 9,15 zł/m² w stosunku miesięcznym .Ponadto z reguły lokale te wymagają również przeprowadzenia kosztownego remontu.

Oczywiście zmieniając uchwałę niekoniecznie należy przyjmować rozwiązania radykalne i całkowicie wykluczyć najem za czynsz wolny – sprawa wymaga rozważenia .

Klubu Radnych Cieszyńska Inicjatywa Samorządowa po zapoznaniu się z problematyką zawartą w niniejszej interpelacji i odpowiedzią Burmistrza Miasta, rozważy podjęcie:

- inicjatywy uchwałodawczej w przedmiocie zmiany Uchwały XXXIII/344/13 Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn
- innych działań w kierunku racjonalizacji gospodarowania nieruchomościami komunalnymi.

z poważaniem :

Janina Cichomska

.....

Radna Rady Miejskiej Cieszyna