

GN.0003.2.1.2015
GN.ZD.00041.2015



Pani

Janina Cichomska
Radna Rady
Miejskiej Cieszyna

Odpowiadając na interpelację znak BRM.0003.86.2015 z dnia 23 marca 2015 roku w sprawie polityki i planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości uprzejmie informuję:

I.

Sprzedaż nieruchomości stanowiących własność gminy, w tym sprzedaż mieszkań zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miejską, pozostaje poza kompetencjami Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.

W oparciu o procedurę przewidzianą w akcie notarialnym, ZBM w Cieszynie Sp. z o.o. zwalnia z prawa użytkowania nieruchomości, które gmina zamierza zbyć. Uregulowanie zawarte w § 9 uchwały nr XXXIII/344/13 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn dotyczące lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m² jest realizacją obowiązku określonego w art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny określać w szczególności kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m².

Przepis uchwały ma charakter na tyle ogólny, że bez jego zmiany można przydzielać takie lokale osobom znajdującym się na liście oczekujących.

Wynajmujący każdorazowo bardzo szczegółowo opisuje tryb w jakim przeznaczają do najmu taki lokal.

Procedura przeznaczania do najmu mieszkań o powierzchni powyżej 80 m² jest taka, że w pierwszej kolejności proponowane są rodzinom, których struktura odpowiada takiej powierzchni pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego.

W ostatnich dwóch latach przeznaczono dla rodzin znajdujących się na liście oczekujących 5 mieszkań o powierzchni powyżej 80 m².

Zdarza się jednak, że rodziny wieloosobowe rezygnują z możliwości najmu takiego lokalu ze względu na sytuację finansową.

Do najmu za zapłatą czynszu wolnego przeznaczają się te lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m², które nie znalazły najemców z listy oczekujących lub gdy zakres remontu jest zbyt duży i kosztowny, żeby mógł być wykonany w ramach remontów bieżących.

ZBM w Cieszynie Sp. z o.o. oddaje do dyspozycji Gminy Cieszyn te lokale, które w wyniku

wielokrotnych ogłoszeń o przeznaczaniu do najmu za zapłatą czynszu wolnego lub na rzecz osób zobowiązujących się wykonać remont we własnym zakresie i na własny koszt nie znalazły najemców, np. mieszkanie przy ul. Górnej nr 16 było czterokrotnie przeznaczone do przetargu za zapłatą czynszu wolnego i czterokrotnie do najmu za remont.

Z uwagi na to, że dużych rodzin na liście oczekujących jest niewiele, okres oczekiwania na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony nie jest długi. Większy problem jest z najmem lokali socjalnych dla rodzin wielodzietnych.

Aktualnie na liście osób oczekujących znajduje się 9 rodzin 5-cio i więcej osobowych, w tym: na lokale socjalne:

- rodziny 5 osobowe – wnioski złożone w 2009 (w trakcie skreślenia z listy z uwagi na nie zgłoszenie się do weryfikacji), 2010, 2013 roku,
- rodzina 7 osobowa – wniosek złożony w 2011 roku,
- rodzina 8 osobowa – wniosek złożony w 2013 roku (w trakcie skreślenia z listy z uwagi na nie zgłoszenie się do weryfikacji),

na lokale mieszkalne na czas nieoznaczony:

- rodziny 5 osobowe – wnioski złożone w 2005 (marzec br. skreślony z listy oczekujących) 2009 (luty br. – odmowa przyjęcia pierwszej propozycji), 2010 (marzec br. propozycja najmu – ZBM oczekuje na stanowisko wnioskodawców), 2012 (marzec br. propozycja najmu – przyjęta, podana do publicznej wiadomości),
- rodzina 6 osobowa – wniosek złożony w 2013 roku.

II.

W dniu 30 stycznia 2014 r. zarządzeniem Nr 0050.54.2014 Burmistrz Miasta Cieszyna przyjął do realizacji sporządzony plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Cieszyn na lata 2014 – 2021. Zaznaczam, że zgodnie z powołanymi przez Panią Radną przepisami – art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U.2014, poz 518 z późn. zm.) 3-letni termin opracowania planu dotyczy wyłącznie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a więc ww. ustawa nie narzuciła gminom terminu opracowania planów wykorzystania ich zasobów nieruchomości.

Odnosząc się do poruszanej przez Panią Radną nieruchomości położonej przy ul. Ładnej 39 w Cieszynie informuję, że przed podjęciem decyzji o zbyciu nieruchomości była przeprowadzona przez ZBM w Cieszynie Sp. z o.o. analiza kosztów adaptacji budynku na lokale mieszkalne, były też prowadzone przez pracowników Wydz. GN rozmowy z potencjalnymi najemcami lokali użytkowych, które mogłyby zależeć siedziby w przedmiotowym budynku. Niestety, ze względu na zbyt wysokie koszty dostosowania pomieszczeń do prowadzenia działalności gospodarczej osoby te wycofały się z rozmów. Biorąc pod uwagę wysokie koszty adaptacji, zapadła decyzja o zbyciu w formie przetargu całej nieruchomości.

Kierując się interesem Gminy Cieszyn została podjęta decyzja o zorganizowaniu trzeciego przetargu na zbycie działki położonej przy ul. Gminnej, chociaż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zezwalałyby na przystąpienie do rokowań na zbycie. Przy tej decyzji kierowano się m.in. faktem, iż przetarg jest formą bardziej otwartą i konkurencyjną niż rokowania. Często też zapewnia większe dochody ze zbycia, co miało miejsce również w tym przypadku. Nieruchomość została zbyta w III przetargu za kwotę 35 350 zł, co stanowi 51% ceny wywoławczej z I przetargu. W rokowaniach cenę nieruchomości ustala się nie niżej

niż 40% jej wartości, co w niniejszym przypadku stanowi kwotę 27 600 zł. Rozpatrując trudności ze zbyciem warto zaznaczyć, że zbywana działka sąsiaduje bezpośrednio z gminną działką nr 8/10 obr. 21 zabudowaną dwoma budynkami położonymi przy ul. Motelowej 3 (6 lokali socjalnych) i ul. Motelowej 5 (12 lokali, w tym 9 lokali socjalnych).

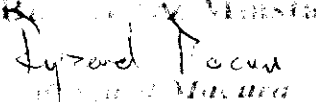
Decyzja o przeznaczeniu do zbycia lokalu mieszkalnego nr 4 przy ul Górnej 16 została podjęta po wyczerpaniu procedur obowiązujących ZBM w Cieszynie Sp. z o.o., o których mowa w części I odpowiedzi.

III

Podsumowując, dziękuję za przedstawione uwagi i deklaruję, że w zakresie w którym będzie to możliwe, będą ona brane pod uwagę. Analizie poddany zostanie też plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Cieszyn na lata 2014 – 2021, którego treść znajduje się na stronie internetowej www.um.cieszyn.pl, / BIP /uchwały i zarządzenia/ zarządzenia Burmistrza Miasta 2010- 2014 /zarządzenia 2014 /wpisać nr zarządzenia: 0050.54.2014.

Ponadto deklaruję otwartość na inicjatywy w zakresie niezbędnych zmian w wymienionym planie.

Z poważaniem


Józef Poczta
Burmistrz Miasta

Rozdzielnik:

- 1 x Radna Rady Miejskiej Cieszyna – Pani Janina Cichomska
- 1 x Przewodniczący Rady Miejskiej Cieszyna – Pan Krzysztof Kasztura
- 1 x Wydział OR-I.
- 1 x Wydział GN – a/a
- 1 x ZBM – dot. ZBM/DL/1628/2015