

U C H W A Ł A Nr **XXVII/267/96**
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia **26 marca 1996r.**

w sprawie ustalenia ulg przy sprzedaży lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach komunalnych stanowiących własność miasta Stargardu Szczecińskiego.

Na podstawie art.21 ust.7 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości /Dz.U. z 1991r. Nr 30,poz.127; Nr 103, poz.446; Nr 107,poz.464; z 1993r. Nr 47,poz.212; Nr 131,poz.629; z 1994r. Nr 27,poz.96; Nr 31,poz.118; Nr 84,poz.384; Nr 85,poz.388; Nr 123,poz.601; z 1995r. Nr 99,poz.486; z 1996r. Nr 5,poz.33/ - RADA MIEJSKA w Stargardzie Szczec. u c h w a ł a, co następuje:

§ 1

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach komunalnych stanowiących własność miasta Stargardu Szczec. i sprzedawanych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, następuje z zastosowaniem ulg:

- 1/ ulgi w wysokości 50 % - stosowanej do wszystkich lokali mieszkalnych. Ulga ta jest rekompensatą za niewykonanie prac remontowych, wynikających z art.9 ust.3 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych /Dz.U. Nr 105, poz.509 z późn.zm./
- 2/ ulgi w wysokości 30 % - stosowanej w przypadku kupna lokalu mieszkalnego za gotówkę
- 3/ ulgi w wysokości 10 % - stosowanej w przypadku kupna lokalu mieszkalnego na raty płatne w okresie do 5 lat
- 4/ ulgi w wysokości 10 % - stosowanej w przypadku kupna lokalu mieszkalnego przez najemcę kombatantha
- 5/ ulgi w wysokości 10 % - stosowanej do nabywców lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach, w których wykupiono wszystkie lokale /mieszkalne i użytkowe/

§ 2

Suma ulg, o których mowa w § 1 nie może przekroczyć 90 %.

§ 3

Ulga, o której mowa w § 1 pkt 5 działa wstecz /jej zwrotu dokonuje się po wykupieniu wszystkich lokali: przy kupnie lokalu za gotówkę zwrot następuje w formie gotówkowej, zaś przy lokalu kupionym na raty ulga ta jest zaliczana na konto należnych do spłacenia rat/ i ma zastosowanie, gdy:

- 1/ wszystkie lokale, dotychczas wolne w budynku, najemcy wykupili w terminie 6 m-cy od dnia zbycia pierwszego wolnego lokalu na warunkach niniejszej uchwały oraz
- 2/ właściciele wszystkich lokali, znajdujących się w budynku utworzyli wspólnotę mieszkaniową bez udziału miasta i przejęli w zarząd tę nieruchomość.

§ 4

Traci moc uchwała Nr X/95/95 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczec. z dnia 24 stycznia 1995r. w sprawie ustalania ulg przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Stargardu Szczec.

§ 6

Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i opublikowaniu w "Gazecie Stargardzkiej".

§ 7

Uchwała wchodzi w życie 15 kwietnia 1996r.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

ADAM KISIO

Opinia Nr 15/86
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym
Rada Prawny
mgr Monika Kaszczyszyn-Skiba

Uzasadnienie

Ustawą z dnia 21 października 1994r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz ustawy zmieniającej ustawę o g.g.i w.n. /Dz.U. Nr 123, poz. 601/ gminy otrzymały kompetencje do ustalania, w drodze uchwały, ulg przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Z dotychczasowych doświadczeń płynących ze sprzedaży mieszkań komunalnych, którą /po przejęciu mienia komunalnego przez miasto na podst. ustawy o samorządzie terytorialnym z 1990r./ podjęto w m-cu czerwcu 1993r. wynika, że skutki sprzedaży wg cen wolnorynkowych ustalonych przez biegłych w znacznym stopniu obciążają budżet przeciętnej rodziny i niejednokrotnie uniemożliwiają kupno najmowanego lokalu.

Prowadzona dotychczas sprzedaż mieszkań pozwala sformułować następujące wnioski:

- 1/ w okresie 1.06.93r. - 30.06.94r., gdzie stosowano dotychczas obowiązujące ulgi /30% za złożenie oświadczenia o chęci kupna, 40% przy zakupie za gotówkę, 10% - gdy wszystkie lokale zostaną wykupione/ - sprzedano 427 mieszkań, w tym 94% za gotówkę;
- 2/ w okresie 1.07.94r. - 30.06.95r., gdzie mieszkania sprzedawano bez ulg - sprzedano 280 mieszkań, w tym 85% na raty.
Nadmienić jednak należy, że wartości lokali określone przez biegłych były w tym okresie znacznie zaniżone. Wynosiły one wtedy ok. 50% wartości z okresu wym. w pkt 1
- 3/ w okresie 1.07.95r. - 31.12.95r., gdzie stosowano ulgi jak w pkt 1 - sprzedano 100 mieszkań, w tym 97% za gotówkę.
Zaznaczyć jednak trzeba, że wartości lokali były średnio 2-krotnie wyższe niż w okresie wym. w pkt 1.

Tak znaczny spadek wielkości sprzedaży mieszkań w ostatnim okresie spowodowany jest m.in.:

- wzrostem wartości mieszkań szacowanych przez biegłych, co wynika z kolei ze znacznego popytu na mieszkania,
- za małą w chwili obecnej ulgą /30%/ przy zbywaniu lokali na raty,
- obawą przyszłych nabywców dot. konieczności ponoszenia znacznych kosztów na ew. remonty i utrzymanie kupowanych lokali, które w większości znajdują się w budynkach o b. złym stanie technicznym i o znacznych zaległościach remontowych.

Dotychczas obowiązujące zasady sprzedaży, jak i wielkość stosowanych ulg uniemożliwiła wykonanie założonego na 1995r. planu sprzedaży mieszkań /wykonano ok. 60% planu/. Brak było w tym okresie chętnych do kupna lokali na raty, głównie z powodu niekorzystnych dla nabywców warunków finansowych zakupu /tylko 30% ulgi/.

Nadmienić również należy, że znacznie wzrosła wartość gruntów oddawanych w użytkowanie wieczyste przy sprzedaży lokali. Niejednokrotnie I-sza opłata /15% ceny gruntu/ z tego tytułu zbliżona była do ceny sprzedaży lokalu.

Przewiduje się, że zmiana wysokości ulg spowoduje znaczne zwiększenie popytu na wykup mieszkań. Obecnie kształtuje się on w granicach 25%-30%. Nowe ulgi są szczególnie korzystne dla nabywców przy wykupie wszystkich lokali w budynku, gdzie zwrotu 10% ulgi /przy zakupie za gotówkę/ dokonywałoby się na dotychczasowych zasadach /zwrot gotówki/. Natomiast ulga 10% /przy zakupie na raty/ zaliczana byłaby na konto należnych do spłacenia rat tzn. pomniejszała by wielkość zadłużenia sprzedanego na raty lokalu mieszkalnego.

Niniejsza uchwała umożliwia realizację głównych celów założonych przy sprzedaży lokali tj. m.in.: obniżenie wydatków miasta na utrzymanie substancji mieszkaniowej i umożliwienie obecnym najemcom wykup lokali po korzystniejszych niż poprzednio cenach. Przewiduje się też, że nie wpłynie ona na obniżenie dochodów ze sprzedaży mieszkań.

Z-ca PRZEDSIEDZĄCY MI
d/s Techniczno-Ekonomicz.

inż. Andrzej Kow
Członek Zarządu