

UCHWAŁA Nr ...../...../20  
Rady Miasta Milanówka  
z dnia ..... 2020 roku

w sprawie: zmiany Uchwały Nr 84/X/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 października 2003 r.  
w sprawie zbycia lokali mieszkalnych w budynku położonym w Milanówku przy ul. Okólnej  
3, będących własnością Gminy Miasto Milanówek oraz zasad płatności za te lokale

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*  
(t.j. Dz.U.2019.506 ze zm.) w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce*  
*nieruchomościami* (t.j. Dz.U.2020.65) – Rada Miasta Milanówka **u c h w a ł a**, co następuje:

§ 1.

W Uchwale Nr 84/X/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 października 2003 roku w sprawie zbycia  
lokali mieszkalnych w budynku położonym w Milanówku przy ul. Okólnej 3, będących własnością  
Gminy Miasto Milanówek oraz zasad płatności za te lokale, wprowadza się następujące zmiany:

**1. § 1 otrzymuje brzmienie:**

„§ 1. Wyraża zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Milanówek,  
znajdujących w budynku przy ul. Okólnej 3 w Milanówku, położonym na działce ew. nr 71/3 z obr. 06-02  
wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej.”;

**2. skreśla się § 1 ust. 2, § 2, § 3, § 4, § 5.”**

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca  
Rady Miasta Milanówka

*Janina Moława*

## UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta Milanówka wpłynęły wnioski najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ul. Okólnej 3 o wyrażenie zgody na wykupienie wynajmowanych przez nich lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U.2019.506 ze zm.), do czasu podjęcia przez radę gminy uchwały o zasadach m.in. zbywania nieruchomości, burmistrz może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Uchwałą Nr 84/X/03 z dnia 28 października 2003 r., Rada Miasta Milanówka wyraziła zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku położonym w Milanówku przy ul. Okólnej 3, będących własnością Gminy Miasto Milanówek oraz ustaliła zasady płatności za te lokale.

Zapis § 1 ust. 2 ww. uchwały brzmiał: „Zbycie gruntu w odpowiedniej części następuje na użytkowanie wieczyste”. Z uwagi na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, które nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 r. na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* (tj. Dz.U.2019.916 ze zm.), którym została objęta także nieruchomość położona przy ul. Okólnej 3, zachodzi konieczność wprowadzenia stosownych zmian. Ponadto, zasady zapłaty ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej określa art. 70 ust. 2 i ust. 3 *ugn*, dlatego też § 2 - § 5 przedmiotowej uchwały należy skreślić.

Zasady sprzedaży nieruchomości gminnych, w tym lokali mieszkalnych określają ustawy, m.in: Ustawa o samorządzie gminnym, Ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz Ustawa o własności lokali.

Chcąc nakreślić ogólny zarys procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego należy wskazać, iż nieruchomość zbywana jest w drodze bezprzetargowej, jeżeli zbywana jest na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego, z którym zawarta została umowa na czas nieokreślony. Przystąpienie do działań zmierzających do sprzedaży, musi zostać poprzedzone uzyskaniem zgody rady.

Cena lokalu zbywanego w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy, z którym umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony nie może zostać ustalona dowolnie, określa ją zgodnie z art. 67 ust. 3 *ugn*, tj. w wysokości nie niższej niż jej wartość wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, określającego wartość przedmiotowej nieruchomości wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej. Wycena lokalu przeznaczonego do zbycia zostanie zlecona po podjęciu przez Radę Miasta przedmiotowej uchwały.

Po zgromadzeniu niezbędnej dokumentacji, z nabywcami podpisany zostanie „Protokół uzgodnień” określający warunki nabycia nieruchomości, stanowiący podstawę do zawarcia aktu notarialnego.

Projekt uchwały ws. wyrażenia zgody na sprzedaż lokali był przedmiotem dyskusji Rady Miasta Milanówka podczas XII Sesji Rady Miasta Milanówka w dniu 28 listopada 2019 r. Decyzją Rady, przedmiotowy projekt uchwały został wówczas zdjęty z porządku obrad. Jako uzasadnienie takiej decyzji podnoszono przede wszystkim argument zbyt małej ilości lokali komunalnych względem

zapotrzebowania na te lokale, brak określenia zasad sprzedaży, a także brak wspólnej polityki Rady Miasta i Burmistrza w tym zakresie.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milanówek na lata 2016-2020” przyjęty Uchwałą Nr 112/XV/15 Rady Miasta Milanówka z dnia 22 grudnia 2015 r. przewidywał zaprzestanie sprzedaży lokali komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Należy jednak zauważyć, iż polityka ta obowiązuje jeszcze tylko do końca bieżącego roku kalendarzowego, natomiast dotychczasowe doświadczenia wskazują na potrzebę zmiany stanowiska w tym zakresie. Przede wszystkim z uwagi na ponoszone ciężary organizacyjne i finansowe, które są niewspółmierne w stosunku do korzyści jakie Gmina uzyskuje w wyniku tej działalności. Zasadnym jest zatem aby Gmina Milanówek wychodziła ze wspólnot mieszkaniowych, w których nie posiada większości lub gdy wspólnota jest zarządzana przez podmiot trzeci, a do takich należy przedmiotowa nieruchomość.

Na obecną chwilę, do Burmistrza wpłynęły dwa wnioski dotyczące sprzedaży lokali w budynku przy ul. Okólnej 3. Czynnosc w każdym z przedmiotowych lokali wynosi 254 zł miesięcznie, natomiast koszty odprowadzane do Wspólnoty to 325 zł miesięcznie. Zachodzi zatem sytuacja, w której Gmina dopłaca do utrzymania przedmiotowych lokali. Ponadto, ze względu na brak większości głosów we Wspólnocie, Gmina nie ma możliwości decydowania o sposobie dysponowania środkami Wspólnoty.

Należy także wziąć pod uwagę, iż lokale te stanowią przedmiot umowy najmu zawartej na czas nieokreślony. Jedna z nich zawarta była w 1991 r., natomiast druga w 2002 r. Lokale te nie przyczynią się więc do zwiększenia zasobów mieszkaniowych Gminy, ponieważ od lat są i najprawdopodobniej w dalszym ciągu będą zajmowane przez dotychczasowych Najemców. Warunki rozwiązania stosunku najmu są określone w umowach, Gmina nie ma więc dowolności w tym zakresie.

Nie bez znaczenia są także już poniesione przez Najemców nakłady, zarówno o charakterze rzeczowym jak i finansowym, dokonane na utrzymanie przedmiotowych lokali na przestrzeni wielu lat.

Pozostałe lokale w budynku przy ul. Okólnej 3, zostały zbyte w oparciu o Uchwałą Nr 84/X/03 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 października 2003 r., a ponadto ich właściciele objęci zostali Ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*, co pozwoliło im uzyskać pełnię praw do dysponowania posiadanymi nieruchomościami.

Osoby, które nie dysponowały zasobami finansowymi pozwalającymi na wykup lokali według ówczesnie przyjętych zasad lub z innych przyczyn nie dokonały wykupu lokalu, pozostały w stosunku najmu. Mając na uwadze zasady współżycia i sprawiedliwości społecznej, zasadnym jest umożliwienie nabycia wynajmowanych lokali przez ich dotychczasowych najemców.

Mając na uwadze powyższe, uzasadnione jest wprowadzenie przedmiotowych zmian.