

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 2015 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/82/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 września 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 595 ze zm.) Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXIX/82/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 września 2004 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 219, poz. 3407 ze zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 otrzymuje brzmienie:

„Użyte w Uchwale określenia oznaczają:

1) Prezydent Miasta, Prezydent Miasta Wałbrzycha – Prezydenta Miasta Wałbrzycha;

2) Gmina – Gminę Wałbrzych lub Miasto na prawach powiatu Wałbrzych”;

2) w § 5 ust. 1 skreśla się słowa "oraz po wpłaceniu zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania dokumentacji niezbędnej do sprzedaży";

3) w § 5 uchyla się ust. 2, 3 i 4;

4) w § 6 uchyla się ust. 2;

5) uchyla się § 8;

6) § 10 pkt 2 otrzymuje brzmienie "przetargowym - wolne lokale mieszkalne wskazane przez Prezydenta Miasta, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy;

7) w § 16 pkt 3 skreśla się słowa „z zastrzeżeniem ust. 4”, a przecinek po słowie lokalu zastępuje się kropką;

8) w § 16 uchyla się ust. 4.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Uzasadnienie

W protokole kontroli kompleksowej gospodarki finansowej Miasta Wałbrzych z dnia 19 grudnia 2014 r. (znak: WK.60/341/K-44/14), skierowanym do Prezydenta Miasta Wałbrzycha, Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu, działając na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych wskazała, że w przypadku zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych objętych kontrolą pobierano od nabywców, zaliczki na poczet sporządzenia dokumentacji niezbędnej do sprzedaży lokali. Regulacje dotyczące poboru powyższych opłat zostały zawarte w Uchwale Nr XXIX/82/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 września 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych z późniejszymi zmianami. W ocenie kontrolujących ustalenie oraz pobór powyższych opłat stanowiło naruszenie art. 25 w zw. z art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a w szczególności zapewnia wycenę tych nieruchomości. W świetle przepisów przywołanej wyżej ustawy, nie jest możliwe uregulowanie w uchwale Rady Miejskiej, dotyczącej zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność gminy obowiązku uiszczenia zaliczek na poczet przygotowania nieruchomości do sprzedaży, gdyż akt prawa miejscowego nie może być sprzeczny z przepisami ustawy. Czynności związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży należą w całości do gminy, a w szczególności jej organu wykonawczego. W obecnym stanie faktycznym i prawnym brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania powyższego stanowiska Regionalnej Izby Obrachunkowej. Akt prawa miejscowego nie może być sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy. A takimi są przepisy art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 2 i art. 35 ust. 1 i 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.). Wynika z nich w sposób nie budzący wątpliwości, że koszty wyceny nieruchomości, która ma być przeznaczona do zbycia, ponosi gmina (tak też E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Lex 2013; rozstrz. nadz. wojew.: Wielkopolskiego z 9.06.2009 r., WN.Ka.5.0911-244/09, Dz.Urz.Woj.Wielk. 2009/143/2406; Podlaskiego: z 19.09.2008 r., NK.II.JS.0911/156/08, „Wspólnota” 2008/41/44 i z 18.09.2008 r., NK. II.B.G. 0911-154/08, NZS 2008/6/116; Zachodniopomorskiego z 13.07.2012 r., NK.4.4131.235.2012.SA., Dz.Urz.Woj.Zach. 2012/1896). Niedopuszczalność pobierania przedmiotowych opłat podkreślił WSA w wyroku z 9.05.2013 r. (II SA/Ol 166/13, Lex nr 1348134). Sąd zaznaczył, że „najemca występujący o wykup lokalu jest tylko potencjalnym jego nabywcą. Nawet sporządzenie wyceny lokalu nie daje pewności, iż do umowy nabycia lokalu dojdzie. W tej sytuacji nałożenie przez radę obowiązku uiszczenia kwoty odpowiadającej kosztom wyceny lokalu nie znajduje żadnej podstawy prawnej. Takie ustalenia mogą bowiem wyłączać zapaść w drodze negocjacji prowadzonych przez strony i tylko na mocy umowy między stronami, a nie w drodze obowiązku nałożonego w trybie aktu prawa miejscowego”. Zmiany zawarte w niniejszej uchwale obejmujące pkt 1 - 5 mają na celu wyeliminowanie nieprawidłowości związanych z pobieraniem opłat za przygotowanie dokumentacji niezbędnej do sprzedaży nieruchomości lokalowych na rzecz ich najemców. Pozostałe zmiany podyktowane są zmianami przepisów ustawowych, które miały miejsce po wejściu uchwały w życie, mają one charakter porządkowy i doprecyzowujący obecne uregulowania.