

k.

**R A D A M I A S T A**  
Kowary

Protokół Nr 15/06

otrzymano dnia 30.01.2006 r.

Z posiedzenia Komisji GOSPODARSTWA KOMUNALNEJ nr..... podpis.....  
odbytego w dniu 25.01.2006 r.  
początek posiedzenia godz. 10.00 zakończenie godz. 13.00

Obecni członkowie Komisji:

- 1. ROMAN KOŁODZIEJ 6
- 2. GENOWETA POHOSKA 7
- 3. KRYSTYNA PATYNOUSKA 8
- 4. TADEUSZ CHYNAR 9
- 5. RYSZARD NOWOSIELSKI 10

Nieobecni usprawiedliwieni: .....

Nieobecni nieusprawiedliwieni: .....

Obecni spoza grona członków Komisji:

- 1. Lech Janowski - Ziel
- 2. Adonacie Gajdym
- 3. Henryk Napierkowski
- 4. Jan Umarski
- 5. Wiesław Milecki

Porządek obrad:

- 1. OMÓWIENIE PROJEKTU UCHWAŁY W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA UDZIELENIE KONFIKATY ORAZ OPŁATY Z TYTUŁU PRZEKSZTAJCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZY- STEGO W PRAWO WŁASNOŚCI I ODNIESIENIU DO NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY.
- 2. OMÓWIENIE PROJEKTU UCHWAŁY W SPRAWIE ZASAD GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI UCHODZĄCYMI W SKŁAD GMINNEGO ZASOBU NIERUCHO- MOŚCI MIASTA KOWARY.

### Streszczenie przebiegu obrad

24 STYCZNIK. PR. CZŁONKOWIE KOMISJI DOSTARCZYLI PRACOWNIKOM URZĘDU - OBROTOWIENIOM ZA PRZYGOTOWANIE NINIEJSZYCH PROJEKTÓW - SWOJE PROPOZYCJE ORNOŚNIE UŻYTYCH U NICH POSTANOWIEN.

**NA 1** DYSKUSYĘ DOXPOCZĘTO OX OKRĘŚLENIA WYSOKOŚCI WARIUM WNOŚZONEGO NAJOCZET KOSTOIX. ZWIĄZANYCH Z REALIZACYX WNIOSKOIX - WERKUG KOMISJI MIAŁOXY ONO WYNOŚIX 20% OKRATY ZA PRZEKSZTALCENIE DEX BONIFIKATY (XAL. NA 1) P. MIKICKI ZAPROPONOWAŁ, ABY USTALIX KONKRETNX KUOTĘ, KTÓRX STANÓWIKAMY ZAPĘDZIECZENIE, GRYBY OSOBA ZAINTERESOWANA PRZEKSZTALCENIEM, Z PRAWX UZYTKOWANIA WIECZYSTEGO U PRAWO WŁASNOŚCI - JUX PO DOXTOCZĘCIU. PRZEIX URZĄD MIASTA NIEXPEKTOWEY PROCEDURY - WYCOFAŁA SIE.

P. CHYNAR, XURÓCIX WŁAGE IX U UCHUALI XLE OKRĘCZOŃO PARAGRAFY OBRX ZASUGEROWAŁ, ABY XAPISY U PARAGRAFIE 5 UYAC' U PUNKTACH 1,2,3. NASTĘPNIE ZAPYTAŁ, NA YAKIEY. PORSTAWIE DUMIŚTARZ BĘDZIE USTALAŁ WYSOKOŚĆ WARIUM. P. JOZWIICKI JOWSUNAŁ INNE ROZWIĄZANIE - ABY WYSOKOŚĆ WARIUM WYNIKALA Z PROCENTOWEY WARTOŚCI DANEY DZIĄEKI.

P. CHYNAR, XAPYTAŁ, ILE JOWINNA WYNOŚIX KUOTA WARIUM. P. TRYHUBCZAK UZNAŁ, ŻE 500 XK. JO DOYŚCIU DO KONSENSUSU. P. KOKODZIEY ODZYTAL PROPOZYCJĘ XAPISU, KTÓRY JOWINIEN. XNALEXC' SIE, U TREŚCI UCHUALY - WNIOSK NA 1.

P. CHYNAR, PONOWIX PROPOZYCJĘ, ABY U PARAGRAFIE 5 XNALAZLY SIE PUNKTY 1,2,3. NASTĘPNIE PORĘCETO KUESTIĘ XWIĄZANX Z WYSOKOŚCIX BONIFIKATY. P. MIKICKI XASUGEROWAŁ, ABY MYŁA ONA ZBLIŻONX DO DOTYCHCZASOWEY, GRYZ TO XAPEUNI STRAWIENIWE TRAKTOWANIE MIESZKANCOIX. OSTATNIECZNIE USTALONO, ŻE BONIFIKATA BĘDZIE WYNOŚIX 95%.

AD 2. OBNOSNIE TEGO PROJEKTU UWAGI DOSTARCZYK RÓWNIEŻ P. KAUEA (ZAL. NR 3). NAJPIERW J. MIKICKI NALHAZAŁ DO ZARZUTU KOMISJI O NIERÓWNE TRAKTOWANIE NAJEMCÓW (ZAL. NR 2), STWIERDZAJĄC, ŻE NIE KAŻDY LOKAL MOŻE ZOSTAĆ SPRZEDANY - NIEKIEDY WALEŻY UWZGLĘDNIĆ PLANY MIASTA OBNOSNIE TEGO LOKUM.

J. UMANSKI ZAUWAŻYŁ, ŻE ZAPIS, KTÓREGO TREŚĆ TORWAŻYKA KOMISJA MIAŁ NA CELU UMOŻLIWIENIE BURMISTRZOWI USTALYMANIA SPRZEDAŻY LOKALI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NP. W BUDYNKACH PRZEZNACZONYCH DO PRZEBIÓRKI.

J. JOHOSKA WYRAZIŁA OPINIĘ, ŻE NIE ATRYBUCYJE JOWITYKI BURMISTRZA, A KONSEKUENCJA DANIA MU TAKIEGO PRAWA MOŻE BYĆ WSTRZYMANIE SPRZEDAŻY MIESZKAN' NP. NA STARÓWCE. OBECNI PRACOWNICY WZBĘDU ZAPROTESTOWALI, ARGUMENTUJĄC, ŻE ODMOWA BURMISTRZA BĘDZIE SKORELOWANA Z PLANAMI ZWIĄZANymi Z DANA NIERUCHOMOŚCIA.

J. JOHOSKA ZAPYTAŁA CY ZAPIS UJĘTY W DOTYCHCZASOWE) UCHWALE OGRANICZAŁ MOŻLIWOŚCI BURMISTRZA. J. UMANSKI ZAPRZECZYŁ, ZACHACZAJĄC JEDNOCZEŚNIE, IŻ PRAKOLAKO WYJASNIENIA, NA CO SIĘ JOWOLUJE WZIELAJĄC ODMOWY. P. TRYHUBCZAK ODPAKA, ŻE BURMISTRZ ZAWSZE MUSI UZASANIĆ SWOJĄ DECYZJĘ. J. JOHOSKA STWIERDZIŁA, ŻE NIE DA SIĘ WYKLUCZYĆ, ŻE KOMOS' UNIE MOŻLIWI WYKUPIENIE LOKALU. J. TRYHUBCZAK ZAPROTESTOWAŁA, MÓWIĄC, IŻ Z JEUNOŚCIA NIE BĘDZIE SIĘ KIEROWAK WZGLĘDAMI PERSONALNYMI, LECZ CZYNNIKAMI, KTÓRE BĘDĄ PRZENAWIAŁY PRZECIWKO SPRZEDAŻY.

J. JOHOSKA JOINFORMOWAŁA, ŻE DYREKTOR ZEŻK-V. XAPOLIĘDZIŁA OGRANICZENIE SPRZEDAŻY LEPRYCH LOKALI, CO JEST XROZUMIAŁE, GAYE WPKYUJĄ Z CZYNSZÓU SA NIEZMEARNE, BIORĄC JÓD UWAGĘ, BRAK SPORUKÓU NA REMONTY. J. UMANSKI XAUWAŻYŁ, IŻ W TE) KWESTII LICZA SIĘ JOSTANOWIENIA BURMISTRZA. J. JOHOSKA ONTARŁA, ŻE BURMISTRZ POPIERA STANOWIENSKO PRZYJĘTE PRZEZ DYREKTOR ZEŻK-V.

W TOKU DALSZEJ DYSKUSJI CZŁONKOWIE KOMISJI ZAPROTONOWALI SWOJE ZMIANY W TREŚCI. OBO UCHYAK - WNIOSKI.

## Wnioski Komisji

AD 1

1. PARAGRAF 1, 2, 3, 4 - NALEŻY WPISAC': "95% BONIFIKATY" 2. PARAGRAF 5 - TRZEŚĆ  
WYAC' W PUNKTACH 1, 2, 3. 3. PARAGRAF 5 PUNKT 2 - WPISAC': "WYSOKOŚĆ KAPITAŁU WNO-  
SZONEGO PRZEZ WNIOSKODAWCĘ NA POZET KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ  
WNIOSKU WYNOSI 500 zł."

AD 2

1. PARAGRAF 2 PUNKT 2 - WPISAC': "OPINIĘ WYEMDŁAZKIEGO KONSEKUTORA ZADYTKÓW"  
2. PARAGRAF 5 PUNKT 2 - PO SŁOWACH "(...) OKREŚLONYCH USTAWA" DODAC': "O GOSPO-  
DARSTWIE NIERUCHOMOŚCIAMI."

3. PARAGRAF 6 PUNKT 3 - USUNAC' USTĘPY 1, 2, 3 4. PARAGRAF 8 PUNKT 1 PPKT a -  
WSTAWIĆ: "99% CENY (...)"; PUNKT 1 - USTAWIĆ PPKT b: "99% CENY NIERUCHOMO-  
ŚCI GŁÓWNEJ PRZEZNACZONEJ NA CELE MIESZKANIOWE O JEDYNAZNAKOWYM SPOŁECZNYM  
CELU WYMAGI PRZELICZENIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO, KTO-  
REGO SPRAZEDAŻ NASTĘPUJĄCE NA RZEC NADYMCOU LOKALI MIESZKALNYCH WYSZCZ-  
GÓLNIANYCH W PPKT 1 a, PPKT c, d - USTAWIĆ "95% CENY (...)"; PUNKT 5 - TRZEŚĆ  
WYAC' W PPKT a, b; PPKT b MA BRZMIĆ: "O 10% CENY NADYMCA ZOBOWIĄZUJE SIĘ  
ZAPŁACIĆ CENĘ NA RĄTY" 5. PARAGRAF 11 PUNKT 1 - W PPKT a PO SŁOWIE "LOKALI"  
WSTAWIĆ: "NIE MIESZKALNE" 6. PARAGRAF 12 PUNKT 2 - USTAWIĆ "95%"; PUNKT 3 -  
"95% OD NIEKWIĘZŁYCH OJŁATY" 7. PARAGRAF 13 PUNKT 1 - USTAWIĆ "1,5% WARTOŚCI";  
PUNKT 3 - "KAPITAŁ PRZEJAZD"; PUNKT 3 MA BRZMIĆ: "WYSOKOŚĆ KAPITAŁU NA  
POZET TYCH KOSZTÓW USTALIŁ SIĘ W KWOTIE 1000 zł" 8. PARAGRAF 18 - WYKREŚLIĆ  
PUNKT 4 9. PARAGRAF 23 PUNKT 2 WSTAWIĆ: "99%" 10. USUNAC' PARAGRAF 25.

Protokolant

Przewodniczący Komisji

Sybilina Ligasoboi

Członkowie Komisji Gospodarki Komunalnej zebrali się 25.01.2006 roku w celu omówienia projektów uchwał:

1. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Kowary;
2. w sprawie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Kowary.

Wcześniej Członkowie Komisji dostarczyli Pracownikom Urzędu – odpowiedzialnym za przygotowanie niniejszych projektów – swoje propozycje odnośnie ujętych w nich postanowień. W trakcie dyskusji ustalono, że:

#### Ad 1

1. wysokość wadium wnoszonego przez wnioskodawcę na poczet kosztów związanych z realizacją wniosku dotyczącego tego przekształcenia będzie wynosić **500 zł**.
2. wysokość bonifikaty od opłaty za to przekształcenie będzie wynosić **95%** - dotyczy to nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe (stanowiących własność Gminy Kowary), nieruchomości rolnych, spółdzielni mieszkaniowych będących właścicielami budynków mieszkalnych, nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe, gdy przekształcenie następuje na rzecz użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, którzy wnieśli jednorazową opłatę za cały okres użytkowania wieczystego.

#### Ad 2

Odnośnie projektu tej uchwały uwagi dostarczył również p. Ławer. Członkowie Komisji postanowili, że przysługiwać będą bonifikaty w wysokości:

1. **99%** ceny w razie sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego najemcy tego lokalu, któremu przysługuje najem na czas nieoznaczony lub sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny najemcy tej nieruchomości, któremu przysługuje najem na czas nieoznaczony, a w przypadku gdy nabywca zobowiązuje się zapłacić cenę na raty bonifikata ta wynosi **89%**;
2. **99%** ceny nieruchomości gruntowej przeznaczonej na cele mieszkaniowe o powierzchni spełniającej wymogi działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
3. **95%** ceny nieruchomości gruntowej w razie sprzedaży gruntu na cele mieszkaniowe jego użytkownikowi wieczystemu;
4. **95%** ceny w razie sprzedaży na rzecz spółdzielni mieszkaniowej nieruchomości gruntowej zabudowanej na cele mieszkaniowe, stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego przysługującego tej spółdzielni;
5. **95%** ceny sprzedaży przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części właścicielom lokali mieszkalnych, w stosunku do których - na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami – przysługuje Miastu Kowary roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste tej nieruchomości lub jej części;
6. **95 %** od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jak też od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie

bezpłatnym na cele mieszkaniowe;

7. **99%** od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości oddane gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, które prowadzą działalność oświatową, kulturalną, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;

Ponadto przyjęto, że:

1. gminnym jednostkom organizacyjnym Miasta Kowary nie posiadającym osobowości prawnej lokale użytkowe i nieruchomości gruntowe mogą być oddawane w użyczenie na czas określony, nie dłuższy niż **3 lata** albo na czas nieokreślony;
2. wysokość kosztów i opłat związanych z przygotowaniem do sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste będzie wynosić **1,5 %** wartości nieruchomości - ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
3. wadium na poczet owych kosztów wynosić będzie **1000 zł.** i przypadnie ono, jeśli nabywca – po złożeniu wniosku – uchyli się od zawarcia umowy.

**WNIOSKI**

*do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Kowary.*

**§ 1, 2, 3, 4**

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95%

**§ 5**

Proponuje się zapis:

„Wysokość wadium wnoszonego przez wnioskodawcę na poczet kosztów związanych z realizacją wniosku wynosi 20% opłaty za przekształcenie bez bonifikaty. Wysokość wpłaconego wadium zalicza się na poczet kosztów związanych z prawem przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności.”

Komisja Gospodarki Komunalnej

## WNIOSKI

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Kowarach w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Kowary.

### § 6

#### Ust. 3

**Punkt 1** Zapis w tym punkcie uniemożliwia wykup lokali w budynkach, w których powierzchnia lokali użytkowych przeważa powierzchnię lokali mieszkalnych. Powyższe sformułowanie zapisu powoduje nierówne traktowanie obywateli pod względem możliwości nabycia lokali mieszkalnych.

**Punkty 2 i 3** Sformułowanie zapisów w tych punktach wyklucza możliwość nabycia lokali mieszkalnych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub położonych w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zapisy w tych punktach są sprzeczne z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, ponieważ najemca kupujący lokal w budynku wpisanym do rejestru zabytków ustawowo ma zagwarantowaną bonifikatę w wysokości 50%.

Reasumując powyższe – należy wykreślić zapisy zawarte w punktach 1, 2, 3 ust. 3.

### § 8

#### Ust. 1

**a)** 99% ceny w razie sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego najemcy tego lokalu, któremu przysługuje najem na czas nieoznaczony (lub na rzecz jego osoby bliskiej w linii prostej, lub bocznej zameldowanej na pobyt stały w tym lokalu) lub sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny najemcy tej nieruchomości, któremu przysługuje najem na czas nieoznaczony.

Proszę sprawdzić czy zapis w nawiasie jest zgodny z Ustawą o gospodarce nieruchomościami.

#### Ust. 1

Dodaje się podpunkt b o następującym brzmieniu:

„b) 99% ceny nieruchomości gruntu przeznaczonego na cele mieszkaniowe o powierzchni spełniającej wymogi działki budowlanej zgodnie z przepisami prawa budowlanego, którego sprzedaż następuje na rzecz najemców lokali mieszkalnych wyszczególnionych w ust. 1 a.



c) 95% ceny...

d) 95% ceny...

#### **Ust. 5**

b) o 10%, gdy nabywca zobowiązuje się zapłacić cenę na raty.

### **§ 11**

#### **Ust. 1**

Proponuje się jego następujące brzmienie:

„W razie sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, na wniosek nabywcy cena może być rozłożona na równe roczne raty z uwzględnieniem następujących zasad....

Z w/w ustępu 1 należy wykreślić część zapisu „Z wyłączeniem nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, gdyż stwarza on możliwość nierównego traktowania poszczególnych obywateli.”

### **§ 12**

#### **Ust. 2**

Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza Miasta Kowary bonifikaty w wysokości 95% od pierwszej opłaty...

#### **Ust. 3**

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95% od pierwszej opłaty...

### **§ 13**

#### **Ust. 1**

Proponuje się zapis o następującym brzmieniu:

„Koszty i opłaty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży lub do oddania jej w użytkowanie wieczyste, a w szczególności koszty wyceny nieruchomości i przygotowania dokumentacji geodezyjnej, ponosi nabywca.

Wysokość wadium na pokrycie w/w kosztów i opłat ustala się w wysokości 1% wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.”

Ponadto proponujemy uzupełnienie § 8 poprzez dodanie zapisu o następującej treści:

„Właściciele nieruchomości zabudowanych lub lokali mieszkalnych, którzy nabyli je z udzieleniem bonifikat określonych w ust. 1 lit. a i b i dokonali ich zbycia na rzecz osób trzecich w okresie mniejszym niż 5 lat, zobowiązani są do zwrotu udzielonych im bonifikat przez Gminę Kowary.

Powyższe nie dotyczy zbycia na rzecz osób bliskich określonych w Ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W projekcie uchwały brak definitywnego sprecyzowania, jakie nieruchomości mogą być zbywane wyłącznie w drodze przetargu nieograniczonego, a jakie w trybie bezprzetargowym.

Powyższe dotyczy także sprzedaży lokali, a w szczególności lokali użytkowych, stąd wniosek, że Gmina nie ma zamiaru zbywać lokali użytkowych.

Komisja Gospodarki Komunalnej

### § 8

Ust. 1

a) 99% ceny w razie sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego należącego do tej osoby, której przysługują bonifikaty na czas nieoznaczony (lub na rzecz jego osoby bliskiej w linii prostej lub bocznej zaleźności) na pobyt stały w tym lokalu lub sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny należącej do tej osoby, której przysługują bonifikaty na czas nieoznaczony.

Proszę sprawdzić czy zapis w zakresie zwrótu zgodny z Ustawą o gospodarce nieruchomościami

Ust. 1

\*Dodać się podpunkt b o nieruchomościach wsiadkowych

b) 99% ceny nieruchomości gruntowej wsiadkowej na cele rekreacyjne o powierzchni spełniającej warunki działki wsiadkowej zgodnie z przepisami o budowlanych, którego sprzedawca następuje na rzecz nabywcy będącego osobą fizyczną w wieku powyżej 18 lat.