



PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1 96-300 Żyrardów tel: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11
www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

Żyrardów, dnia 14 października 2016 r.

PN.6724.3.88.2016.DJ

BIURO MIASTA ŻYRARDOWA
BIURO RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Wzrost dnia 14.10.16

Nr akt 2016-27888

Łość załączników

Podpis 1. Nally

Pan Robert Rybicki
Przewodniczący
Komisji Mieszkaniowej

Szanowny Panie

W związku ze złożonym wnioskiem Komisji Mieszkaniowej o nowelizację uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, polegającą na dodaniu przepisu wskazującego, iż w przypadku odstąpienia od transakcji sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego przez najemcę ubiegającego się o sprzedaż tego lokalu – koszty wyceny pokrywa najemca, uprzejmie informuję, że ze wstępnego rozpatrzenia sprawy wynika, że wprowadzenie takiego zapisu mogłoby zostać przyjęte jako niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i z obowiązującą linią orzeczniczą. Biuro Prawne przygotowało projekt uchwały, przyjętej przez Radę Miasta w dniu 25 sierpnia 2016r., o wykreśleniu § 4 ust. 3 mówiącego, że koszty opinii rzeczoznawcy pokrywa nabywca w formie zaliczki, w związku z pismem Wydziału Prawnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego wnoszącego o podjęcie działań zmierzających do dostosowania treści Uchwały do najnowszego stanu prawnego oraz orzecznictwa sądowego.

Procedura zbycia nieruchomości ma charakter cywilny, obejmujący przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, w tym określenia jej wartości wg operatu szacunkowego. W orzecznictwie sądów administracyjnych dominuje pogląd, że dokonywanie wyceny nieruchomości należy do obowiązków gminy i brak jest podstaw, aby na etapie przygotowywania nieruchomości do sprzedaży ewentualny nabywca obciążany był kosztami tej czynności. Potwierdza to również art. 35 ust. 1 i ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujący tryb sprzedaży nieruchomości gminnych, który wskazuje, że właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. W wykazie tym określa się m.in. cenę nieruchomości. Określenie wartości nieruchomości, celem wskazania na tej podstawie jej ceny musi siłą rzeczy nastąpić przed podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Kwestie poniesionych kosztów mogą być przedmiotem

rokowań, w których zgodnie z art. 28 ustawy o gospodarce nieruchomościami dochodzi do ustalenia wszystkich warunków zbycia nieruchomości, a więc zarówno ceny jak i pozostałych elementów umowy, w tym uzgodnień dotyczących ponoszenia kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia. Ustalenia te, po podpisaniu protokołu z rokowań przez strony, zostają przeniesione do umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego. Tak więc o ile Prezydent Miasta może prowadzić negocjacje w sprawie poniesienia kosztów wyceny przez nabywcę lokalu, to nie może tego negocjować z osobą, która po zapoznaniu się z ceną sprzedaży podaną w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zrezygnuje z nabycia lokalu.

Zagadnienie wymaga dogłębnej analizy prawnej, w związku z powyższym zostało skierowane do Zespołu Prawnego celem wypracowania ostatecznego stanowiska.

Jednocześnie informuję, że będzie prowadzony stały monitoring w zakresie ilości składanych wniosków i ilości rezygnacji z nabycia nieruchomości lokalowych. W przypadku pojawienia się znacznej ilości przypadków opisanych w Pana piśmie z dnia 29.09.2016r. koniecznością będzie opracowanie innej formuły zasad sprzedaży mieszkań komunalnych.

Do wiadomości:

1. Pan Marcin Rosiński
Przewodniczący
Rady Miasta Żyrardowa

powas'awlem
PREZYDENT MIASTA
Wojciech Jasiński
Wojciech Jasiński