

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław zawiera propozycję zmiany zapisów dotyczących sposobu obliczania wysokości obniżenia bonifikaty udzielanej od ceny lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wrocław sprzedawanych na rzecz ich najemców w trybie bezprzetargowym.

Obniżenie wysokości udzielonej bonifikaty w związku z poniesieniem nakładów przez Gminę Wrocław na remont budynku zostało wprowadzone uchwałą nr XLV/1363/10 z dnia 21 stycznia 2010 r. w brzmieniu: „W przypadku, gdy lokal przeznaczony do sprzedaży znajduje się w budynku, w którym po dniu 1.01.2005 r. zakończono remont finansowany wyłącznie lub z udziałem środków Gminy Wrocław, bonifikaty o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1 i 2 podlegają obniżeniu o 0,3 % za każde pełne 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) nakładów Gminy Wrocław, w udziale przypadającym na sprzedawany lokal.”. Następnie uchwałą nr XV/272/15 z dnia 3 września 2015 r. został zmieniony termin zakończenia remontu, którego nakłady są zaliczane do kwoty powodującej obniżenie bonifikaty oraz wprowadzono katalog prac remontowych, które warunkują zaliczenie nakładów.

Zarówno obowiązujący, jak i proponowany zakres prac, których nakłady są przyjmowane do obliczenia wysokości obniżenia bonifikaty, dotyczy robót budowlanych, budowy, remontu lub przebudowy zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.). W ocenie projektodawcy wynikającej z doświadczenia uzasadnione jest dostosowanie zapisów uchwały w tym zakresie do ww. ustawy, która jest stosowana w czynnościach utrzymania zasobu w odpowiednim stanie technicznym.

Obecnie wyżej wymieniony katalog prac jest niekompletny i powoduje utrudnienia w ustalaniu kwoty, na podstawie której wyliczana jest wysokość obniżki bonifikaty. Stąd proponowane zapisy ust. 1a ograniczają zakres prac do części wspólnych w budynku. Dodatkowo wyodrębniona została sytuacja, w której Gmina Wrocław zamierza rozpocząć sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku, który do tej pory stanowił jej wyłączną własność. W takiej sytuacji uwzględniane nakłady będą dotyczyć części, które po sprzedaży lokalu będą stanowić nieruchomość wspólną (propozycja zapisu ust. 1aa). W założeniach projektowanych zmian leży równe traktowanie nabywców lokali położonych zarówno we wspólnotach mieszkaniowych, jak i w budynkach stanowiących własność Gminy Wrocław.

Ponadto w wyniku podjęcia przez Radę Miejską Wrocławia uchwały Nr XXXVIII/1025/21 z dnia 20 maja 2021 r. zmieniającej uchwałę nr XV/420/19 Rady Miejskiej Wrocławia sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 – 2025” i poszerzenia katalogu budynków, w których może być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych, o budynki stanowiące własność Gminy Wrocław wybudowane lub poddane remontowi kapitałnemu w sytuacji, gdy remont ten wiązał się z wykwaterowaniem wszystkich mieszkańców, zaistniała potrzeba opisanego zakresu nakładów, które mają wpływ na wysokość obniżenia. Z powodu szczególnego charakteru prac wykonywanych w takich budynkach i niejednokrotnie całkowitej ich przebudowy do obliczeń proponuje się uwzględnić wszystkie prace niezależnie od ich zakresu.

Propozycja zapisów określających nakłady Gminy Wrocław uwzględnia również koszty opracowania dokumentacji technicznej związanej z zakończonymi robotami budowlanymi, budową, remontem lub przebudową.

W propozycji zapisu ust. 1b minimalna wysokość udzielanej bonifikaty pozostaje bez zmian. Ulega zmianie jedynie zapis odsyłający do ust. 1a-1ab.

Celem proponowanej zmiany jest uaktualnienie i uporządkowanie zapisów uchwały adekwatnie do występujących obecnie uwarunkowań.

Wyżej przytoczone propozycje nie wpłyną znacząco na wysokość udzielanej bonifikaty. Zmienione zapisy będą stosowane do spraw, w których najemcy lokali nie podpisali protokołów rokowań w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

W świetle powyższego wnosi się o przyjęcie przedłożonego projektu uchwały.

Projekt nie zawiera danych podlegających ochronie.