

Referat Prywatyzacji Mienia i Nadzoru nad Mieniem Komunalnym Urzędu
Miejskiego w Świdnicy

**„Informacja o realizacji uchwały nr L/519/98 Rady
Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 lutego 1998r. w sprawie
zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych
jako odrębnych nieruchomości w budynkach stanowiących
własność Miasta Świdnicy”**

**Materiały na sesję Rady Miejskiej w Świdnicy
Wrzesień 2014r.**

Spis treści

1.GOSPODAROWANIE MIENIEM KOMUNALNYM

1.1. PODSTAWA PRAWNA GOSPODAROWANIA MIENIEM KOMUNALNYM

1.2. RYS HISTORYCZNY

2.STAN MIENIA KOMUNALNEGO

2.1. LOKALE MIESZKALNE

2.2. LOKALE UŻYTKOWE

3. PRYWATYZACJA

3.1. ZASADY PRYWATYZACJI LOKALI MIESZKALNYCH

3.2. ZASADY WYNAJMOWANIA I PRYWATYZACJI LOKALI UŻYTKOWYCH

3.3. REALIZACJA PROGRAMU ŚWIDNICKA ODPOWIEDŹ NA KRYZYS

4.KIERUNEK DZIAŁAŃ NA PRZYSZŁOŚĆ

1.GOSPODAROWANIE MIENIEM KOMUNALNYM

W dniu 27 maja 1990r. wprowadzono nowy ustrój gmin w Polsce na mocy tzw. ustaw samorządowych:

- ustawa z dnia 8 marca 1990r. – O samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 – tekst jednolity),
- ustawa z dnia 10 maja 1990r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990r. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.).

Gminy stały się podmiotami publicznoprawnymi uzyskując prawo do posiadania majątku. Jednym ze składników mienia gmin jest własność nieruchomości.

Gmina Miasto Świdnica od momentu, kiedy nastąpiła komunalizacja mienia rozpoczęła sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców z bonifikatami. W okresie przed komunalizacją mienia w Świdnicy w budynkach wielomieszkańczych sprzedano 459 lokali mieszkalnych i była to sprzedaż bez bonifikat. W zasobach miasta było wówczas 8.771 mieszkań i 950 lokali użytkowych.

1.1. PODSTAWA PRAWNA GOSPODAROWANIA MIENIEM KOMUNALNYM

- - ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., Nr 594 z późn. zm.)
- - ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r Nr 71, poz. 733 z późn. zm.)
- - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz.518 z późn. zm.)
- - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz.903 z późn. zm.)
- -UCHWAŁA Nr L/519/98 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 lutego 1998r.w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych jako odrębnych nieruchomości, w budynkach stanowiących własność Miasta Świdnicy.

1.2. RYS HISTORYCZNY

Miasto Świdnica realizuje proces prywatyzacji, regulując zakres i zasady prywatyzacji uchwałami Rady Miejskiej:

1. Uchwała Nr IX/78/94 z dnia 28.12.1994r. Rady Miejskiej w Świdnicy w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Uchwała Nr XIII/123/95 z dnia 27.04.1995r. w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych.
3. Uchwała Nr XXVII/285/96 z dnia 3 czerwca 1996r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
4. Uchwała Nr L/519/98 z dnia 27 lutego 1998r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych jako odrębnych nieruchomości, w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Miasta Świdnicy - **która stanowi podstawę działań prywatyzacyjnych do dnia dzisiejszego.**

Wprowadzono do tej uchwały dwanaście zmian, z których ostatnia wprowadzona uchwałą nr XX/238/2012 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 września 2012 roku (ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego, poz. 3442 z dnia 12.10.2012 r.), weszła w życie z dniem 27.10.2012 r.

Wszystkie wspomniane 12 zmian uchwały nr L/519/98 były wynikiem zmiany stanu prawnego dotyczącego mieszkalnictwa i gospodarowania nieruchomościami, poprzez wprowadzenie przez ustawodawcę nowych regulacji prawnych, które powodowały konieczność bądź umożliwiały zmiany zasad prywatyzacji. Drugi element, który miał wpływ na zmiany uchwały wiązał się ściśle ze zmianą bonifikat cenowych szczególnie przy sprzedaży równoczesnej, co ma zwiększyć ilość budynków w pełni sprywatyzowanych i „wyjście” Miasta ze wspólnot, w których większość udziałów jest już w rękach prywatnych.

Z uwagi na bardzo dużą ilość zmian oraz wymóg prawny w dniu 8 listopada 2013r. Rada Miejska uchwałą nr XXXII/367/13 przyjęła jednolity tekst uchwały nr L/519/98 z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych jako odrębnych nieruchomości, w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Miasta Świdnicy

Stan posiadania Miasta Świdnicy w latach 90-tych po komunalizacji mienia wynosił 8.771 lokali mieszkalnych i 950 lokali użytkowych.

Przez okres ponad 20 lat Miasto sprywatyzowało około 7,1 tys. lokali mieszkalnych i około 670 lokali użytkowych, w zasobie komunalnym pozostało jeszcze ok. 2375 lokali mieszkalnych i 283 lokali użytkowych.

Stan mienia nie tylko się pomniejsza z uwagi na sprzedaż lokali, ale również się powiększał, gdyż Miasto w poszczególnych latach przejmowało budynki oraz pojedyncze mieszkania od zakładów pracy, otrzymywało lokale w spadku jak również budowało nowe budynki. W latach 1995-2009 przejęto 41 budynków wielomieszkaniowych z 410 mieszkaniami oraz 4 budynki typu hotelowego (dawne hotele robotnicze), co obrazuje poniższa tabela nr 1.

Tabela nr 1. Ilość lokali mieszkalnych przejętych od zakładów pracy.

Lp.	Rok przejęcia	Zakład pracy	Adres budynku	Ilość lokali
1	1995	Cukrownia „Świdnica”	Al. Niepodległości 15	5
2	1996	Renifer	Pl Ludowy 1-3	32
			ul. Kliczkowska 15a,b	16
			ul. Kliczkowska 21-23-25	28
3	1996	PPH „Dolmeb”	ul. Chrobrego 3	14
			ul. Kraszowicka 2	3
			ul. Chłopska 1a	5
			ul. Wróblewskiego 2	15
4	1997	Z-dy Magnezytowe	ul. Wrocławska 6	13
5	1997	Fabryka Wagonów	ul. Kopernika 42-44	24
6	2003	Policja	ul. Prądzyńskiego 9-11-13	34
			ul. Piłsudskiego 13-14	20
7	2005	PKP	ul. Francuska 2-4-6-8-10-12	49
			ul. Jodłowa 15-17-19	32
			ul. Kliczkowska 16	7
			ul. Okrężna 45	15
			ul. Okrężna 47	15
			ul. Łukasińskiego 17-19	13
			ul. P. Skargi 6-8	20
			ul. Bema 11	15
			ul. Jasińskiego 16	15
			ul. Kanonierska 2-4	13
8	2009	Generalna Dyrekcja Dróg i Mostów	ul. Częstochowska 14	7
RAZEM				410
Budynki- dawne hotele robotnicze				
1	1995	Cukrownia „Świdnica”	ul. 1 Maja 23	
2	1995	ZWAP Ś-ca	ul. Komunardów 14	
3	1995	ŚFUP	ul. Kopernika 3 i 5	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji Referatu Geodezji.

Miasto od 2000 r. do dnia dzisiejszego wybudowało 6 budynków z 232 lokalami mieszkalnymi, co prezentuje tabela nr 2.

Tabela nr 2. Ilość lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych przez miasto.

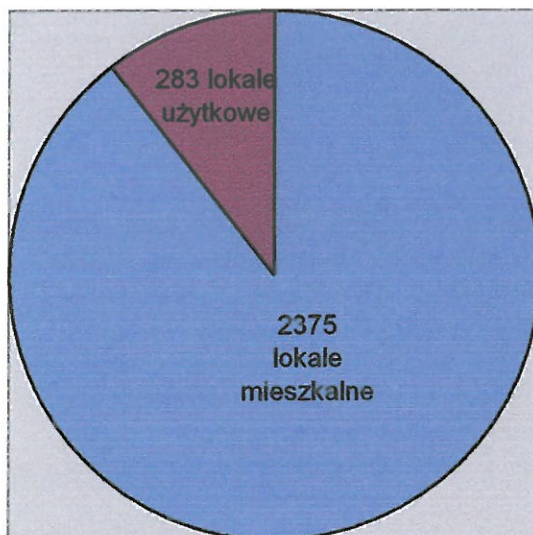
Lp.	Rok budowy	Adres budynku	Ilość lokali
1	2000	ul. B. Śmiałego 19-21-23	52
2	2005	ul. Kopernika 11A,B,C	48
3	2006	ul. Kopernika 9A,B,C	48
4	2006	ul. Parkowa 9	39
5	2008	ul. Robotnicza 10	24
6	2010	ul. Kopernika 9D, E, F	21
RAZEM			232

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji MZN.

2.STAN MIENIA KOMUNALNEGO

W zasobie komunalnym Gminy Miasto Świdnica pozostało jeszcze (na dzień 1.01.2014r.) 2375 lokali mieszkalnych i 283 lokali użytkowych, (poniższe wykresy obrazują zmieniającą się ilość lokali w przykładowych latach na przestrzeni ostatnich 10 lat).

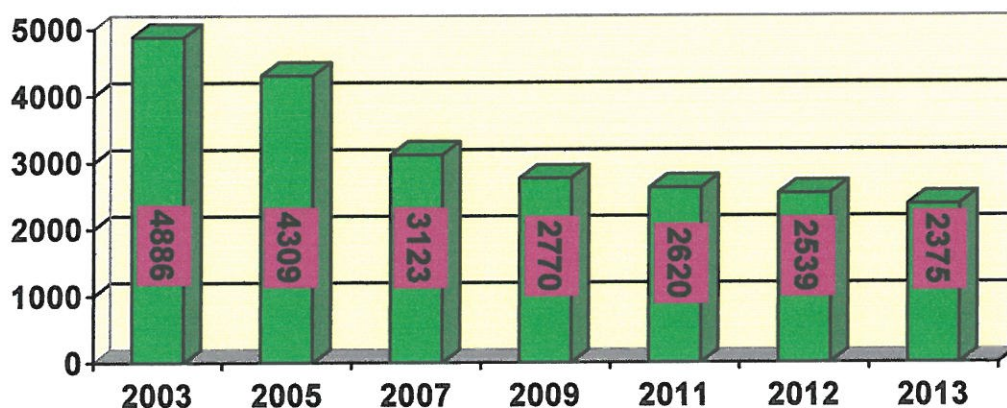
MIENIE KOMUNALNE



Wykres. Nr 1.

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z MZN.

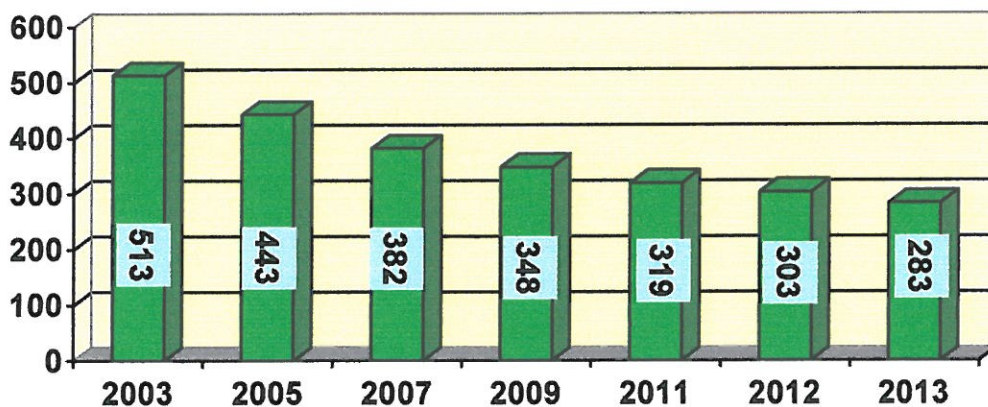
ZMIENIAJĄCA SIĘ ILOŚĆ KOMUNALNYCH LOKALI MIESZKALNYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH W OSTATNIM 10-LECIU



Wykres. Nr 2.

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z MZN.

ZMIENIAJĄCA SIĘ ILOŚĆ KOMUNALNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH W OSTATNIM 10-LECIU



Wykres. Nr 3.

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z MZN.

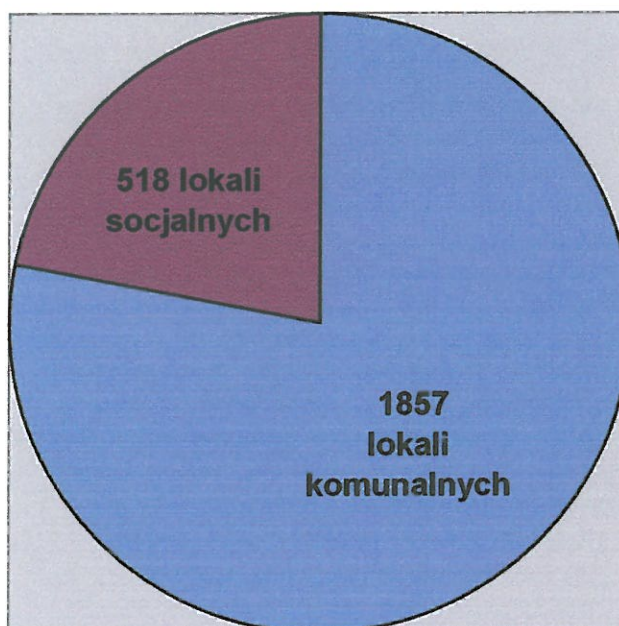
2.1. LOKALE MIESZKALNE

Miasto Świdnica gospodaruje gminnym zasobem mieszkaniowym w czterech kierunkach:

1. przydzielanie mieszkań socjalnych,
2. prywatyzacja lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
3. sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargu,
4. wykwaterowania, zamiany,

Strukturę lokali mieszkalnych przedstawia poniższy wykres nr 4.

PODZIAŁ LOKALI MIESZKALNYCH



Wykres. Nr 4.

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z MZN.

Obecnie w zasobie mieszkaniowym jest: 1.857 lokali komunalnych i 518 lokali socjalnych. W chwili obecnej ok. 80 lokali nie jest zasiedlonych (w tym: przeznaczone na sprzedaż w trakcie procedur przetargowych, w trakcie remontów, oczekujące na remont, lokale zdyskwalifikowane oraz w trakcie porządkowania po poprzednich lokatorach np. wywożenie mebli, dezynfekcja itp.).

Z zasobu 2375 lokali mieszkalnych możemy jeszcze wyodrębnić według różnych kryteriów grupy lokali (częściowo nakładające się na siebie) np:

- 755 lokali, które są wyłączone ze sprzedaży (mieszkania w najnowszych budynkach oraz te, których prywatyzacja kolidowałaby z interesem Miasta)
- 371 lokali użytkowanych bez tytułu prawnego (w tym 56 lokali socjalnych)
- 989 lokali ma zadłużenie powyżej 1 tys. zł,
- 268 lokali niesamodzielnych tj. we wspólnych przedpokojach, na zasadzie współwłasności części wspólnych, których sprzedaż jest możliwa tylko jednocześnie dla wszystkich ich najemców.

W przypadku, gdy grunt został nabyty na własność lub został przekształcony z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, istnieje możliwość sprzedaży niesamodzielnej części lokalu znajdującego się we wspólnym przedpokoju, co nasze miasto od 2005r. praktykuje i z takiej możliwości skorzystało około 30 najemców niesamodzielnych części lokali.

Lokale komunalne objęte umowami najmu, które po złożeniu wniosku w każdej chwili mogą być przygotowane do sprzedaży na rzecz najemcy to ilość około 630 szt. (lokale z uregulowanym stanem prawnym w budynkach, w których trwa prywatyzacja i bez zadłużeń czynszowych).

2.2. LOKALE UŻYTKOWE

Miasto Świdnica gospodaruje lokalami użytkowymi podejmując trzy rodzaje decyzji dotyczących ich przeznaczenia:

1. przetarg na najem lokali użytkowych (nie podlegających prywatyzacji), w tym również program aktywizacji śródmieścia
2. prywatyzacja lokali użytkowych na rzecz najemców,
3. sprzedaż wolnych lokali użytkowych

Tabela nr 3. Ilość lokali użytkowych w zasobach komunalnych Miasta

	Ilość lokali użytkowych na dzień 1.01.2014r.
Umowy najmu	219
Pustostany przeznaczone do najmu	21
Pustostany do sprzedaży	7
Boksy Pl. Grunwaldzki (hala targowa)	28 + 8 pustych=36
RAZEM	283

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z MZN.

Gminnym zasobem nieruchomości znajdującym się w budynkach stanowiących w 100% własność miasta zarządza zakład budżetowy „Miejski Zarząd Nieruchomości”, takich budynków komunalnych gdzie nie powstały wspólnoty mieszkaniowe jest 125. Budynki w 100% sprywatyzowane są oddawane w zarząd innym zarządom, gdyż MZN z mocy prawa nie może zarządzać takimi wspólnotami. Natomiast budynki częściowo sprywatyzowanych wspólnot mieszkaniowych zarządzane są przez MZN bądź prywatnych zarządców. Na dzień 1.01.2014 pod zarządem MZN było 289 wspólnot mieszkaniowych z udziałem mienia komunalnego oraz 188 zarządzanych przez prywatne podmioty.

3. PRYWATYZACJA

Głównym argumentem przemawiającym za prywatyzacją jest potrzeba ograniczenia dekapitalizacji budynków komunalnych oraz zwiększenie osobistego zainteresowania utrzymaniem budynku w należyтым stanie technicznym oraz większej dbałości o czystość i porządek. Prywatyzacja stwarza warunki do powstania szerokiej rzeszy właścicieli danej nieruchomości, a koszty jej utrzymania będą bezpośrednio oddziaływały na poziom opłat za mieszkanie, a w konsekwencji zmuszały do większej dbałości o cały budynek.

Często zdarzają się w budynku sytuacje, gdzie nie ma możliwości doprowadzenia do pełnej prywatyzacji budynku tj. lokale socjalne nie podlegają prywatyzacji jak również lokale z nieuregulowanym stanem prawnym tj. lokale gdzie najemca utracił tytuł prawny do lokalu.

Aby tego uniknąć, niezbędne jest tworzenie daleko idących ułatwień administracyjnych, skłaniających do zamiany mieszkań, eksmisji i sprzedaży wolnych lokali w drodze przetargu jak również umarzania zaległości czynszowych najemcom, którzy nie utracili tytułu prawnego, czy nawet przywracania tytułu prawnego dla umożliwienia wykupu.

W praktyce istnieją dwa rodzaje ścieżek prywatyzacji: sprzedaż indywidualna pojedynczych lokali mieszkalnych i sprzedaż równoczesna. Prywatyzacja indywidualna polega na możliwości wykupu lokalu mieszkalnego w budynku gminy przez dotychczasowego najemcę. W ten sposób w danym budynku zamieszkują zarówno właściciele wykupionych od gminy mieszkań, jak i najemcy nie zainteresowani wykupem. Ta forma prywatyzacji często stwarza dodatkowe trudności w przechodzeniu do nowych struktur zarządzania zasobami mieszkaniowymi, w związku z występowaniem bardzo rozbieżnych interesów pomiędzy właścicielami mieszkań a najemcami.

Istotą prywatyzacji równoczesnej jest doprowadzenie budynków do całkowitego sprywatyzowania lokali poprzez ich sprzedaż. Jest to forma dużo korzystniejsza finansowo dla nabywców, gdyż wiąże się z wyższą bonifikatą. Forma administrowania tak sprywatyzowanym budynkiem zależeć będzie od woli większości właścicieli mieszkań. Umożliwia wspólnie współdecydowanie o losach nieruchomości już bez udziału Miasta.

Dotychczasowe doświadczenia skłaniają do preferowania w przyszłości prywatyzacji równoczesnej niewątpliwie trudniejszej w realizacji, lecz rokującej lepsze efekty między innymi w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

3.1. ZASADY PRYWATYZACJI LOKALI MIESZKALNYCH

Gmina Miasto Świdnica od ponad 20 lat sukcesywnie prywatyzowała lokale mieszkalne i użytkowe głównie na rzecz najemców. Obecnie w zasobie komunalnym miasta pozostają lokale o coraz mniejszej atrakcyjności tj. w starej substancji mieszkaniowej, wymagające dużych nakładów na remonty jak również zamieszkałe przez najemców o coraz mniejszej zamożności często niepłacących czynszu, blokując w ten sposób pozostałym mieszkańcom sprzedaż równoczesną z większą bonifikatą cenową. Wspomniane 12 zmian do uchwały RM w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych jako odrębnych nieruchomości, w budynkach stanowiących własność Miasta Świdnicy to zmiany regulacji prawnych, ale również zmiany bonifikat cenowych, które były dostosowane do sytuacji na rynku nieruchomości, sytuacji ekonomicznej mieszkańców, poziomu bezrobocia czy też stanu technicznego budynku. Obecnie największą barierą w dalszym procesie prywatyzacji jest poziom zadłużenia lokali komunalnych oraz liczba mieszkań, które utraciły tytuł prawny, co do tej pory dyskwalifikowało te lokale z prywatyzacji. Aby wyjść naprzeciw obecnym problemom mieszkańców tj. kryzysowi finansowemu i znaleźć antidotum na widoczny spadek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców powstał program tzw. „Świdnicka odpowiedź na kryzys”, którego narzędziem była podjęta w dniu 28.09.2012 r. przez Radę Miejską w Świdnicy uchwała nr XX/238/2012 która weszła w życie 27 października 2012 r. Uchwała miała na celu pobudzenie i przyspieszenie zmian własnościowych a także stymulowanie aktywności gospodarczej wspólnot mieszkaniowych a najważniejsze jej założenia dotyczyły:

- **czasowego (do końca 2014r.) powrotu do stosowania podwyższonych bonifikat we wszystkich przedziałach wiekowych (w takiej samej wysokości jak w latach 2004-2006 gdzie zanotowano wysoką sprzedaż lokali mieszkalnych) (por. tab.5),**
- **sprzedaży lokali najemcom zadłużonym z jednoczesnym umarzeniem długów, (co miało również ułatwić działalność MZN),**
- **zwiększenie bonifikaty przy sprzedaży indywidualnej o dodatkowe 2% dla najemców lokali, którzy w okresie dwóch lat przed złożeniem wniosku o wykup mieszkania nie posiadali zaległości czynszowych przekraczających dwa pełne okresy płatności za zajmowany lokal.**

Najemcom mającym zadłużenie za lokale mieszkalne wobec Miasta umożliwiono wykup lokali poprzez umarzenie zaległości przy wykupie ze względu na ważny interes dłużnika i ważny interes publiczny. W wielu przypadkach umożliwiło to sprzedaż równoczesną i pełną prywatyzację budynku. Umarzenie następuje na wniosek składany równocześnie z wnioskiem o wykup mieszkania. Jest to także możliwość ograniczenia ilości mieszkań socjalnych we wspólnotach poprzez ich sprzedaż po przekwalifikowaniu lokalu

socjalnego na komunalny. W uzasadnionych przypadkach a szczególnie przy sprzedaży równoczesnej możliwe jest także przywrócenie tytułu prawnego i częściowe umorzenie zaległości.

Prezydent Miasta Świdnicy może odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem miasta.

Ustawa o finansach publicznych art.56, ust.1, pkt.5 stanowi, że należności cywilnoprawne (to są np. zaległości czynszowe) mogą być umarzone, jeżeli zachodzi ważny interes dłużnika lub **interes publiczny**. To samo stanowi uchwała nr XLVII/559/10 RM w Świdnicy w §4, ust.1. Z pewnością umożliwienie wykupienia mieszkania jest ważnym interesem dłużnika, ale jednocześnie tym bardziej interesem publicznym jest restrukturyzacja publicznego zasobu mieszkaniowego i przeprowadzenie zmian własnościowych poprzez prywatyzację możliwie najbardziej powszechną i dostępną najszerszemu kręgowi obywateli (najemców).

Wprowadzono zachętę dla najemców płacących regularnie czynsz, którzy wykupują mieszkania pojedyncze nie doprowadzając do całkowitej prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynku, wprowadzając podwyższenie bonifikaty dodatkowo o 2%, co stanowi element promowania i „nagradzania” najemców niezalegających z opłatami.

Najemca, który złoży wniosek o wykup mieszkania komunalnego do 31.12.2014 r. może skorzystać z n/w bonifikat:

Tabela nr 4. Wysokość bonifikat cenowych.

Rok budowy lub remontu	Sposób zapłaty	do 1970	1971-1984r	1985-1995r
Wysokość ulgi w % sprzedaż pojedynczych lokali	gotówka	95%	90%	80%
	Dodatkowy bonus (brak zaległości czynszowych przez 2 lata przed złożeniem wniosku)	97%	92%	82%
	raty	45%	35%	30%
równoczesna sprzedaż wszystkich lokali w budynku	gotówka	99%	95%	90%
	raty	50%	40%	35%

Zródło: Opracowanie własne na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Świdnicy.

Dzięki podjęciu przez Radę Miejską uchwały zwiększającej dotychczasowe bonifikaty cenowe Miasto może kontynuować politykę sprzyjającą nabywaniu lokali mieszkalnych przez ich dotychczasowych najemców i zaproponować im wykup na szczególnie korzystnych warunkach. Jak widać w w/w tabeli Miasto udziela daleko idące bonifikaty szczególnie w przypadku mieszkań w starej substancji mieszkaniowej tj. budynkach wybudowanych do 1970r. Bonifikata wynosi: przy zapłacie gotówkowej 95% lub 99% przy sprzedaży równoczesnej

(całkowitej prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynku). Oznacza to, iż można wykupić mieszkanie za 1% wartości, jeżeli przystąpią do kupna wszyscy najemcy mieszkań komunalnych oraz za 3% lub 5% wartości przy samodzielnym wniosku o kupno.

Wg danych Referatu PMK widać zwiększone zainteresowanie wykupieniem mieszkania na nowych zasadach. Przez okres 1,5 roku obowiązywania uchwały Miasto zawarło 251 aktów notarialnych, co stanowi 2-krotnie więcej niż w analogicznych okresach w kilku poprzednich latach.

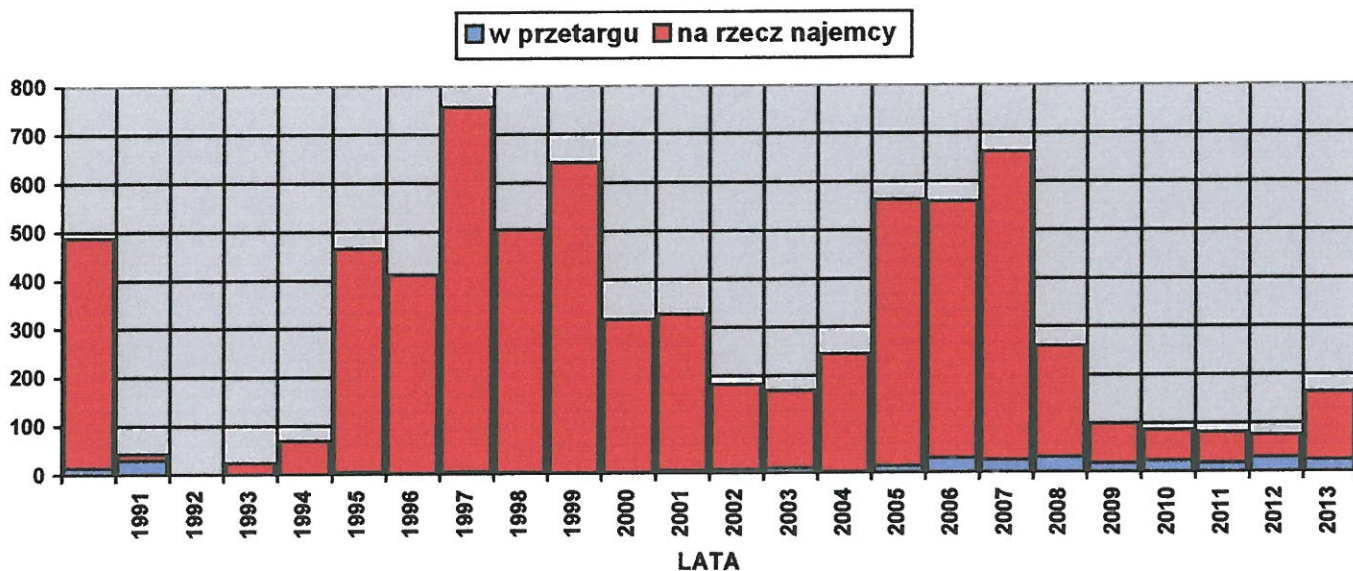
Kontynuując prywatyzację budynków wchodzących w skład mienia komunalnego Miasto Świdnica w roku 2013 sprzedało 164 lokale mieszkalne, w tym 140 na rzecz najemcy i 24 w drodze przetargu na łączną kwotę 1.602.015zł. Dla porównania ilości sprzedanych lokali z całego okresu prywatyzacji prowadzonej przez Miasto Świdnica.

Tabela nr 5. Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Na rzecz najemcy	W przetargu
Przed komunalizacją	488	474	14
1991	43	14	29
1992	0	0	0
1993	24	24	0
1994	69	69	0
1995	465	461	4
1996	411	410	1
1997	758	754	4
1998	504	501	3
1999	462	641	1
2000	318	317	1
2001	328	322	6
2002	183	176	7
2003	170	160	10
2004	245	243	2
2005	563	550	13
2006	559	530	29
2007	662	636	26
2008	260	229	31
2009	99	82	17
2010	86	63	23
2011	81	63	18
2012	76	47	29
2013	164	140	24
I półrocze 2014	87	61	26
Razem	7.105	6.967	318

Źródło: Opracowanie własne referatu PMK.

ILOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH



Wykres. Nr 5.

Źródło: opracowanie własne referatu PMK

3.2. ZASADY WYNAJMOWANIA I PRYWATYZACJI LOKALI UŻYTKOWYCH

Zasady zarządu mieniem Gminy Miejskiej Świdnica w zakresie najmu lokali użytkowych reguluje Uchwała Nr VIII/105/03 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 29 maja 2003r. w sprawie ustalania zasad zarządu mieniem Gminy Miasto Świdnica w zakresie najmu lokali użytkowych, stawek czynszu i ulg stosowanych przy umowach najmu lokali użytkowych.

Rada Miejska uchwałą Nr XIII/123/95 umożliwiła sprzedaż lokali użytkowych, które mogły być nabyte przez ich najemców w trybie bezprzetargowym, jako przedmiot odrębnej własności, po uprzednim pełnym zbyciu istniejących w budynku lokali mieszkalnych.

W/w warunek mocno ograniczał sprzedaż lokali użytkowych. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. „O gospodarce nieruchomościami” obowiązująca od 1998r. wprowadziła nowe regulacje prawne, które umożliwiły zmianę zasad prywatyzacji.

W 1996 roku Rada Miejska połączyła w jeden akt prawa miejscowego zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i zasady sprzedaży lokali użytkowych Uchwałą nr XXVII/285/96 z dnia 3 czerwca 1996r.

Rada Miejska podjęła Uchwałą Nr L/519/98 z dnia 27 lutego 1998r., - która jak w przypadku lokali mieszkalnych stanowi podstawę działań prywatyzacji lokali użytkowych do dnia dzisiejszego.

Uchwałą tą rozszerzono zakres przedmiotowy prywatyzacji do wszystkich (nie wyłączonych) lokali. Najemcom lokali użytkowych przyznano również prawo pierwszeństwa nabycia lokalu już bez konieczności czekania na sprzedaż wszystkich mieszkań, co było warunkiem wcześniejszej uchwały. Zaproponowano zbywanie działek gruntu na własność, zamiast jak dotychczas prawa użytkowania wieczystego, którego stosowanie przewidziane jest tylko w przypadku kontynuacji procesu prywatyzacji danego budynku.

W związku z rosnącym bezrobociem i wychodząc naprzeciw inwestorom tworzącym nowe miejsca pracy w Świdnicy zaistniała potrzeba zastosowania ulg w opłatach lokalnych ustalonych przez Radę Miejską. Wydział Rozwoju i Współpracy z Zagranicą Urzędu Miejskiego przygotował stosowną uchwałę, mającą na celu zmniejszenie bezrobocia i zaktywizowanie inwestorów oraz podmiotów gospodarczych do inwestowania na terenie Gminy Świdnica – Miasto.

Podjęta przez Radę Miejską w Świdnicy Uchwała Nr XIV/178/00 z dnia 28 stycznia 2000r. w sprawie ulg dla podmiotów gospodarczych prowadzących i uruchamiających działalność w zakresie produkcji i usług w Gminie Świdnica – Miasto w § 7 wprowadza nową regulację sprzedaży lokali użytkowych dotyczącą rozłożenia ceny sprzedawanej nieruchomości na raty, na okres nie dłuższy niż 10 lat.

Dwie istotne zmiany do uchwały Nr L/519/98 z dnia 27 lutego 1998r, która jest podstawą prywatyzacji lokali użytkowych to:

1/. Uchwała Nr XVI/209/00 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 7 kwietnia 2000r. wprowadza zmianę treści ust.5 w § 2, który reguluje sposób zbywania pomieszczeń użytkowych, które mogą być zbyte odrębnie jako samodzielne lokale użytkowe. Pierwszeństwo nabycia tych lokali (np. garaży) mają mieszkańcy nieruchomości z której budynkiem lub działką gruntu, związany jest ten lokal. Pozwala to zapobiec wprowadzaniu na daną posesję, często o ograniczonej powierzchni, obcych użytkowników.

2/. Uchwała Nr XXXI/377/01 Rady Miejskiej z dnia 31 sierpnia 2000r. wprowadziła zmianę dotyczącą bonifikaty udzielanej przy zakupie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. W dotychczasowej sprzedaży takich nieruchomości bonifikatę stosowano zarówno do lokalu jak i do gruntu wymienionego w decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wprowadzona zmiana pozwoliła na udzielanie bonifikat tylko dla wyodrębnionych lokali natomiast grunt zbywany jest bez bonifikat.

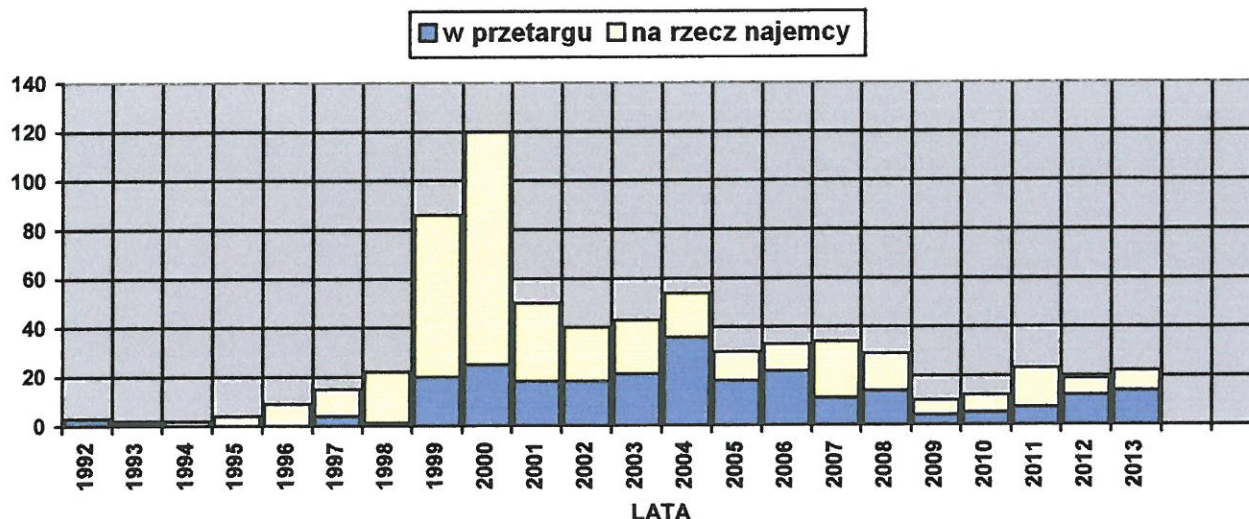
W 2013r. sprzedano 22 lokale użytkowe, w tym 8 na rzecz najemcy i 14 w drodze przetargu na łączną kwotę 1.989.115,00zł, dla porównania dane ilościowe sprzedanych lokali użytkowych od momentu komunalizacji mienia do dnia dzisiejszego prezentuje poniższa tabela nr 6 i wykres nr 6.

Tabela nr 6. Ilość sprzedanych lokali użytkowych i budynków

Rok	Razem	Na rzecz najemcy		W przetargu	
		lokale	budynki	lokale	budynki
1992	3	-	-	3	-
1993	2	1	-	1	-
1994	2	2	-	-	-
1995	4	4	-	-	-
1996	9	9	-	-	-
1997	15	11	-	4	-
1998	22	21	-	1	-
1999	86	66	-	20	-
2000	120	95	-	25	-
2001	50	32	-	18	-
2002	40	20	2	12	6
2003	43	20	2	14	7
2004	54	16	2	29	7
2005	30	10	2	14	4
2006	33	11	-	20	2
2007	34	23	-	10	1
2008	29	14	1	11	3
2009	10	6	-	4	-
2010	12	7	-	4	1
2011	23	16	-	6	1
2012	19	6	1	10	2
2013	22	8	-	13	1
do VI 2014	5	3	-	2	-
Razem	667	401	10	221	35

Źródło: opracowanie własne referatu PMK.

ILOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI UŻYTKOWYCH



Wykres. Nr 6

Źródło: Opracowanie własne referatu PMK

3.3. REALIZACJA PROGRAMU ŚWIDNICKA ODPOWIEDŹ NA KRYZYS

Miasto Świdnica od półtora roku realizuje program pod nazwą „Świdnicka odpowiedź na kryzys”, którego częścią była zmiana uchwały nr L/519/98 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 28 lutego 1998r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych jako odrębnych nieruchomości, w budynkach stanowiących własność Miasta Świdnicy.

Od 01.01.2013r.-30.06.2014r. referat PMK zawarł łącznie 251 aktów notarialnych sprzedaży mieszkań z czego 201 z ich najemcami. Umarzenie zaległości czynszowych następuje po kupnie mieszkania na wniosek składany równocześnie z wnioskiem o wykup mieszkania. We wspomnianym półtorarocznym okresie wpłynęło 221 wniosków o wykup lokali mieszkalnych i było to dwukrotnie więcej jak w roku 2012 czy 2011.

Do tutejszego referatu PMK do dnia 31.06.2014 r. wpłynęło 63 wnioski o umorzenie zaległości czynszowych, z czego 40 osób już skorzystało z w/w umorzenia na łączną kwotę **314.986zł**. Część z w/w wnioskodawców wpłaciła dodatkowo do MZN zadeklarowaną przy składaniu wniosku należność na poczet zaległości czynszowych na łączną kwotę **40.792zł**. Zgodnie z deklaracją w/w 40 osób płaciło czynsz bieżący i do MZN wpłynęła przez okres od złożenia wniosku do zawarcia aktu notarialnego kwota **98.138zł**.

Pierwsze półtora roku realizacji programu pokazuje korzyści w częściowym rozwiązaniu problemów MZN, gdyż ograniczyło o 40 ilość lokali z niepłacącymi najemcami a przez to koszty MZN. Dodatkowo te osoby od momentu złożenia wniosku o wykup mieszkania płaciły czynsz jak również spłaciły zadeklarowaną przy umorzeniu część długów.

Możliwość wykupu swojego mieszkania przez najemców mających wobec MZN długi ma dodatkowy plus, gdyż pozostałym mieszkańcom umożliwia sprzedaż równoczesną. Do tej pory zadłużone mieszkania blokowały próby pełnej prywatyzacji budynków. Podjęcie w/w kroków w pewien sposób wpłynęło na kondycję MZN poprzez pozbycie się części „trudnej” substancji mieszkaniowej, która jest dla zarządcy bardzo kosztotwórcza z dwóch powodów tj. braku wpłat na poczet czynszu jak również obowiązku płacenia przez Miasto należności za dłużników na rzecz wspólnot mieszkaniowych, na fundusz remontowy oraz koszty mediów.

Sądząc po zainteresowaniu najemców sprzedażą i umorzeniami można sądzić, iż do końca 2014 rok przyniesie nie mniejsze efekty.

W celu bardziej efektywnej prywatyzacji i możliwości sprzedaży równoczesnej z referatem PMK współpracują referat Gospodarki Mieszkaniowej i MZN a szczególnie w sytuacjach, gdzie równoczesną sprzedaż blokuje lokal, który nie ma uregulowanego stanu prawnego tj. najemcy utracili tytuł prawny z powodu zaległości w opłatach. Zgodnie ze swoimi kompetencjami referat Gospodarki Mieszkaniowej zawiera porozumienie z dłużnikiem, na mocy którego MZN wstrzymuje odsetki od zadłużenia oraz przy spełnieniu uzgodnionych warunków m.in. regularne płacenie czynszu finalizuje umorzenie zaległości w dniu zawarcia aktu notarialnego kupna mieszkania.

Przez okres 1,5 roku Referat GM przywrócił tytuł prawny w 10 przypadkach i umorzono zaległości czynszowe 10 osobom na łączną kwotę 266.679,34zł, które dokonały wpłat na poczet zaległości czynszowych na łączną kwotę 10.306,87zł. Dzięki regularnym wpłatom na konto MZN wpłynęło dodatkowo 30.327,47zł bieżących czynszów płaconych od momentu podpisania porozumienia do dnia zawarcia aktu notarialnego.

Znaczna część dłużników to tacy, którzy od dłuższego czasu (często kilku a nawet kilkunastu lat) mają problemy finansowe i nie płacą czynszu.

Spośród wykupujących mieszkanie część osób korzysta z dodatku mieszkaniowego a bycie właścicielem nie dyskwalifikuje ich z możliwości dalszego otrzymywania tej pomocy, co również ma duże znaczenie przy podjęciu decyzji o wykupie mieszkania. Ciężka sytuacja finansowa najemców powoduje, że część osób chcących wykupić swoje mieszkanie korzysta z pomocy innych instytucji między innymi sądu, starając się o zwolnienie z opłat sądowych i notarialnych, które są dużym obciążeniem finansowym w porównaniu do należności za mieszkanie (szczególnie przy 99% bonifikacie).

Dzięki wykupowi mieszkania z umorzeniem zaległości, najemcy stają się właścicielami bez zadłużenia i mogą jako członkowie wspólnoty na równych prawach decydować o budynku.

4. KIERUNEK DZIAŁAŃ NA PRZYSZŁOŚĆ

Wzrost kosztów utrzymania mieszkań sprawił, że rosła nie wydatki gospodarstw domowych. W 2012r. było to średnio 213,77zł miesięcznie na jedną osobę w gospodarstwach domowych, tj. 20,3% budżetu gospodarstwa.

Dla porównania np. Grecja 15,7%, Węgry 18,1%, Austria 19,1%, Czechy 23,5%, Francja 24,1% i Szwecja 28,9%. Najwyższe koszty na osobę notuje się w gospodarstwach jednoosobowych i koszty te znacząco maleją wraz ze wzrostem ilości osób w gospodarstwie. W strukturze wydatków mieszkaniowych największy udział mają media energetyczne: koszty ogrzewania, energia elektryczna i gaz. Wielkość wydatków mieszkaniowych była wcześniej relatywnie niższa i w 1971 r. wydatki te stanowiły 7,4% a w 1989 r. jedynie 4,8%. W krajach bogatych, o wysokim standardzie mieszkaniowym wydatki na mieszkanie stanowią najważniejszy składnik budżetów domowych i znacząco przewyższają wydatki na żywność. W krajach biedniejszych jest zazwyczaj odwrotnie i dominującą pozycję stanowi wyżywienie. Jesteśmy zatem obserwatorami skutków obiektywnego wzrostu zamożności polskiego społeczeństwa.

W wyniku urynkwienia gospodarki mieszkaniowej (tzn. uwolnienia cen i wycofania się z dotacji) koszty utrzymania mieszkań są coraz większe. Tego efektem są rosnące zaległości w opłatach za mieszkanie. Największy problem z dłużnikami mają gminy, które posiadając jeszcze relatywnie duży zasób mieszkaniowy mają największy odsetek najemców zalegających z opłatami.

Odsetek dłużników mieszkaniowych w % wobec wszystkich lokatorów u poszczególnych dysponentów prezentuje poniższa tabela nr7.

Tabela nr 7. Odsetek dłużników mieszkaniowych w % wobec wszystkich lokatorów u poszczególnych dysponentów (* w nawiasie zalegających dłużej niż 3 miesiące)

DYSPONENCI	ODSETEK DŁUŻNIKÓW
lokale gminne (komunalne)	41,0 (22,9)*
lokale spółdzielcze	40,4 (7,7)
lokale Skarbu Państwa	35,8 (22,5)
lokale zakładów pracy	31,3 (15,1)
lokale wspólnot mieszkaniowych	18,6 (5,1)
lokale TBS-ów	24,6 (5,5)
lokale innych podmiotów	5,5 (2,3)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Dla porównania w zasobach komunalnych Świdnicy ponad 42% najemców ma zadłużenie powyżej 3-miesięczne (tj. prawie 2 razy więcej niż przeciętnie w zasobach komunalnych w Polsce).

Próby radzenia sobie z dłużnikami nie znalazły jak dotąd skutecznego rozwiązania. W otoczeniu prawnym, w jakim funkcjonuje gminna gospodarka mieszkaniowa nie sprawdziły się rozwiązania polegające na prostym umarzaniu, odpracowywaniu zaległości czynszowych czy windykacji przez wyspecjalizowane firmy. Mały jest odsetek najemców, dla których formy te prowadzą do trwałego rozwiązania problemów zadłużenia. Często ostatnią formą radzenia sobie z dłużnikiem jest eksmisja, zwłaszcza, że większość długów generowana jest przez małą grupę najemców. W zasobach gminnych ok. 15-20% dłużników generuje 70-80% długów, często nie wnosząc opłat przez wiele lat.

W całej Polsce w 2011r. z 24,8 tys. toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych 65,9% dotyczyło lokatorów mieszkań gminnych. Większość z nich dotyczyła postępowań z tytułu zaległości w opłatach (97,6% w zasobach zakładów pracy, 96,5% spółdzielni mieszkaniowych i 79,1% gmin). Wykonano eksmisje z 6,6 tys. lokali, w tym: 61,0% dotyczyło zasobów gminnych i ok. 24% spółdzielczych.

Dla porównania w zasobach Miasta Świdnica w okresie od 1.01.2010 r. do 31.12.2013r.:

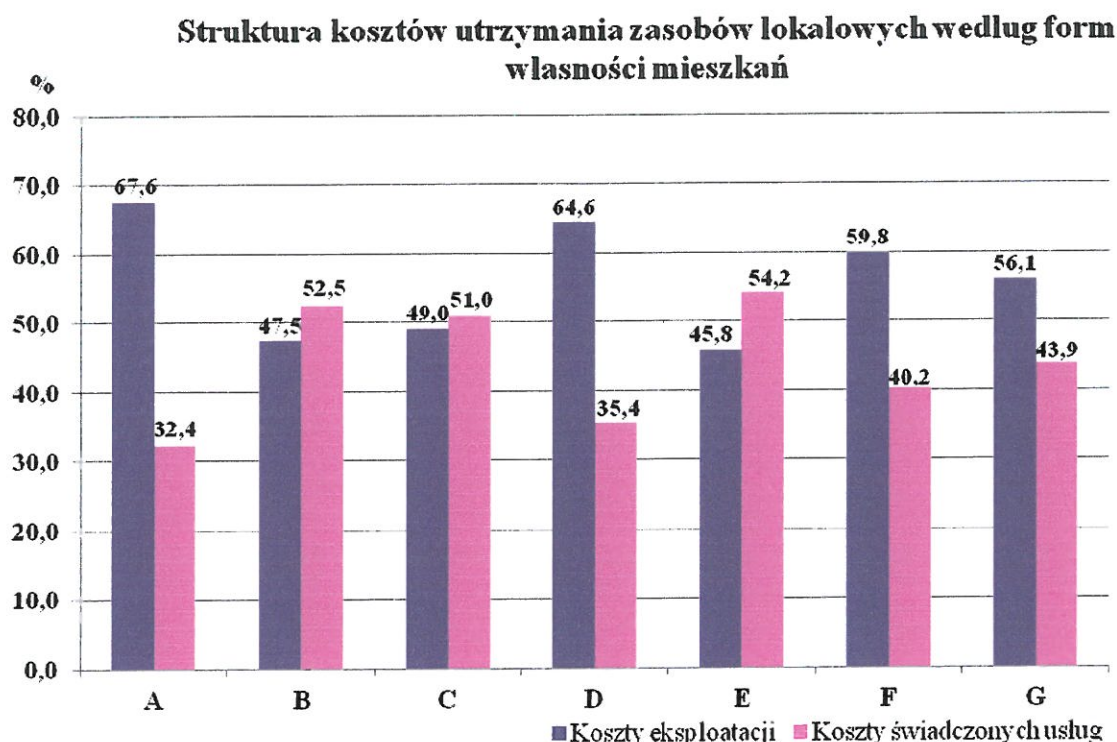
- łączna liczba wyroków z powództwa MZN z prawem do lok. socjalnego	-79
- wykonane wyroki do lokali socjalnych	-43
- liczba wyroków bez prawa do lokalu socjalnego (wystąpienia o pomieszczenie tymczasowe przez zainteresowanych)	-22
- wykonane wyroki do pomieszczeń tymczasowych	-33

Dla własnej oceny skutków procesu prywatyzacji, oraz wyznaczenia kierunku działań w najbliższych latach konieczne wydaje się dokonanie porównania zasobów gminnych i wspólnot mieszkaniowych. Działalność sprywatyzowanych wspólnot mieszkaniowych jest widoczna poprzez dokonywane remonty, poprawę estetyki, oraz stanu zagospodarowania nieruchomości. Wspólnoty wykonują remonty taniej oraz z większą dbałością o jakość niż może to zrobić jednostka miejska.

Jednak niezależnie od odczuć i obserwacji istnieje możliwość porównania modelu gminnego i wspólnotowego w sposób bardzo obiektywny tj. za pomocą parametrów finansowych.

Wg GUS w 2012 r. roczne koszty utrzymania zasobów lokalowych badanych jednostek były wyższe niż w 2010 r. o 8,3%. Zwiększenie kosztów było głównie wynikiem wzrostu kosztów związanych z eksploatacją zasobów lokalowych, które w analizowanym okresie wzrosły o 9,2% (remonty, naprawy, przeglądy,

sprzątanie, administrowanie, itp.) oraz kosztów usług komunalnych świadczonych na rzecz mieszkań o 7,2% (woda, wywóz śmieci, c.o., c.w.u., itp.).



Wykres. Nr 7

Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS.

Zasoby lokalowe w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność:

A Gmin

B Spółdzielni mieszkaniowych

C Skarbu Państwa

D Zakładów pracy

E Wspólnot mieszkaniowych

F Towarzystw budownictwa społecznego

G Innych podmiotów

Jak podaje na podstawie danych GUS miesięcznik „Administrator” nr 5/2014 w opracowaniu dr hab. Mirosława Gorczycy w okresie od 1996r. do 2012r. roczne koszty utrzymania 1m² zasobów mieszkaniowych wzrosły, w zasobach gminnych z 58,90zł w 1996r. do 101,23zł w 2013r. tj. o 72%. We wspólnotach z 47,25zł w 1996r. do 76,68zł w 2012r. tj. o 62%.

W całości kosztów najważniejsze (zależne od dysponenta) składniki to konserwacja i remonty oraz zarząd i administracja. Tabela nr 8 ukazuje zmianę poszczególnych wielkości dla zasobu gminnego, wspólnot oraz porównawczo spółdzielni mieszkaniowych.

Tabela nr 8

	Zasób gminny		Wspólnoty mieszkaniowe		Spółdzielnie mieszkaniowe	
	1996	2012	1996	2012	1996	2012
Roczne całkowite koszty w przeliczeniu na 1m² ogółem (zł) w tym:	58,90	101,23	47,25	76,68	48,09	102,57
Konserwacja i remonty	8,80	27,62	5,66	18,07	6,60	19,48
Zarząd i administracja	4,40	25,85	3,67	9,08	3,52	12,29

Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS.

Jak widać koszty konserwacji i remontów w zasobie gminnym wzrosły z 8,80 zł w 1996r. do 27,62 zł w 2012r. tj. o 214% a we wspólnotach mieszkaniowych z 5,66 zł w 1996r. do 18,07 zł w 2012 tj. o 220%. Wprawdzie dynamika w ujęciu procentowym jest bardzo zbliżona, to jednak zwraca uwagę fakt, iż koszty remontów „gminnych” kwotowo są o 53% wyższe niż we wspólnotach. Z pewnością uprawniony jest wniosek, iż wspólnoty wykonują więcej remontów za dużo mniejsze pieniądze, co oznacza, że robią to taniej i bardziej efektywnie. Zwraca uwagę rażąco wysoki wzrost kosztów zarządu i administracji, który wyniósł w zasobie gminnym z 4,40 zł w 1996r. do 25,85 zł w 2012r. tj. wzrost o 488%. We wspólnotach z 3,67 zł w 1996r. do 9,08 zł w 2012 tj. o 147%. Warto zauważyć, że koszt ten bardzo znacząco wzrósł także w spółdzielniach mieszkaniowych z 3,52 zł do 12,29 zł tj. o 250%.

Dane powyższe dotyczące całej Polski nie są wiernym odzwierciedleniem sytuacji w Świdnicy, niemniej jednak podstawowe trendy i zależności mają charakter uniwersalny. Zasadniczy wniosek, jaki nasuwa się po analizie kosztów to taki, że ten sam zasób po sprywatyzowaniu daje się we wspólnotach utrzymać za $\frac{3}{4}$ kosztów ponoszonych w zasobie gminnym (jednym z czynników wpływających na taką strukturę jest fakt, iż w końcowym etapie prywatyzacji gminom pozostaje zasób w gorszym stanie technicznym). Te wyraźnie niższe koszty nakładają się na dużo wyższą jakość obsługi nieruchomości (we wspólnotach mieszkaniowych odczucie takie poparte przykładami jest powszechne). Ponieważ koszty te pokrywane są ze środków publicznych, należy dążyć do zmniejszenia skali należności najemców wobec Miasta, także wskutek prywatyzacji. Alternatywą jest ciągle zwiększanie dotacji na utrzymanie zasobu komunalnego.

Obowiązujące samorządy ograniczenia prawne w połączeniu z wypróbowaniem innych dróg rozwiązywania problemów mieszkaniowych, rosnące koszty utrzymania zasobu gminnego z wciąż powiększającym się niedoborem finansowym w MZN pokrywanym częściowo stale zwiększającą się dotacją każą szukać rozwiązań najbardziej efektywnych.

Jak pokazuje doświadczenie ostatnich lat wciąż znajdują się najemcy, nawet zadłużeni, którzy albo dojrzewają mentalnie do decyzji o wykupie mieszkania, lub poprawia się ich sytuacja ekonomiczna, czy też w wykupieniu mieszkania upatrują możliwości poprawy, bądź ustabilizowania swej sytuacji. Jak wynika z danych, prywatyzacja zasobów jest najlepszym sposobem na trwałe zmniejszenie kosztów i podwyższenie efektywności gospodarowania mieszkaniami. Bardzo ważnym elementem skłaniającym do takich wniosków jest fakt, iż pomimo wielu lat i dużego zaawansowania prywatyzacji nie widać jakichś istotnych wad ani negatywnych skutków ubocznych tego procesu. Zdarzają się pojedyncze przypadki osób, które niezależnie od sytuacji finansowej w momencie wykupu, będąc właścicielami mieszkań wykupionych od Miasta, mają problemy finansowe, ale z tego tytułu Miasto nie ponosi żadnych kosztów ani nie dokonuje wtórnych przydziałów mieszkań

Stąd też dla kontynuowania procesu prywatyzacji i minimalizowania ograniczeń konieczne wydaje się przedłużenie funkcjonowania obecnie obowiązujących warunków w zakresie bonifikat o kolejne 4 lata. Wraz z prywatyzacją pustych lokali w drodze przetargów i rokowań oraz rozwiązywaniem problemów zadłużeń stworzy to możliwość dokończenia prywatyzacji w budynkach wspólnot, w których pozostały jeszcze lokale gminne oraz ograniczenie zasobu jedynie do mieszkań socjalnych i wyłączonych z prywatyzacji.

PREZYDENT MIASTA
Murdzek
Wojciech Murdzek

