

URZĄD MIASTA CZARNKÓW

WPLYNEŁO

dnia

03.07.2019

BRM
Madaj

L.dz.

zaf.

Znak sprawy

podpis

Czarnków, 2019-07-01

Szanowna Pani
Barbara Lipska
Przewodnicząca Rady Miasta Czarnków

W związku z wyznaczeniem mojej osoby do udzielenia odpowiedzi na interpelację klubu radnych „Jeden Czarnków” z dnia 24.06.2019 r. otrzymaną w dniu 27.06.2019 r. w sprawie ogłoszenia przetargu na wydzierżawienie nieruchomości położonej w Czarnkowie przy Pl. Powstańców Wlkp. nr 1 poszerzoną o sprawę polityki mieszkaniowej miasta dotyczącej budownictwa komunalnego informuję:

odp. na pyt. 2

Lokalizacja nowej zabudowy posesji przy Pl. Powstańców Wlkp. nr 1, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Czarnkowa nie spowoduje znaczącej kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Punkt graniczny narożnika działki będący jednocześnie narożnikiem przyszłej zabudowy umiejscowiony jest na krawężniku jezdni przebiegającej przez środek placu. Punkt ten w postaci białej rurki stalowej można odnaleźć w terenie. Korekta łuku jezdni w celu odchylenia tego punktu od pasa drogowego jest możliwa, ponieważ na placu zostawiono duży zapas terenu (miejsce zamalowane białymi pasami w załączniku graficznym). Nie przysporzy ona znaczących kosztów, o jakich była mowa na ostatniej Sesji Rady Miasta Czarnków. Natomiast przebudowa jaka została określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Czarnków, zakładająca likwidację tej jezdni, może być dalece przesunięta w czasie. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie narzucają terminów ich realizacji.

odp. na pyt 3.

Uważam, że inicjatywa wypracowania strategii mieszkaniowej w zakresie budownictwa komunalnego jest wskazana, ponieważ na dzień dzisiejszy istnieją różne programy realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz formy ich finansowania. W Strategii mieszkaniowej miasta Czarnków, zatwierdzonej uchwałą Rady Miasta Czarnków Nr XLIX/417/02 z dnia 27.06.2002 roku określono program pozyskiwania nieruchomości pod budownictwo komunalne określający, między innymi, sposoby rozdysponowania pustostanu mieszkaniowego powstałego na skutek złego stanu technicznego, albo w wyniku naturalnego zwolnienia. Uważam, że każdy przypadek powstania i dalszego przeznaczenia pustostanu powinien być omawiany przez Radę indywidualnie ze względu, chociażby na rozmaite zależności własnościowe nieruchomości sąsiednich, np. konieczność obciążenia nieruchomości służebnością dojazdu itd., a także przeznaczenie w mpzp, np. zwolniona nieruchomość przy ul. Gdańskiej 1 powinna być przyłączona do posesji na Pl. Karskiego 9 stanowiąca współwłasność osób fizycznych.

Nie jestem zwolennikiem tworzenia jakichkolwiek planów dotyczących wytypowania nieruchomości do zbycia, ponieważ miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które mogą ulegać zmianom, określają sposób korzystania z nieruchomości oraz możliwości

ich rozdysponowania w określonym czasie. W referacie gospodarki nieruchomościami prowadzona jest baza nieruchomości gminnych. Każda działka jest szczegółowo opisana, np. zawiera sposób obecnego wykorzystywania, przeznaczenie w mpzp., możliwości prywatyzacji itd. W związku z tym posiadam szeroką wiedzę na temat każdej działki w mieście. Działania Burmistrza w zakresie gospodarki nieruchomościami nie mają charakteru działalności po omacku. Na dzień dzisiejszy mogą być zbyt dla celów komercyjnych takie nieruchomości jak: grunt pod usługi przy pętli obwodnicy nieopodal rodzinnych ogrodów działkowych, grunt przy ul. Wodnej (ogłoszono przetarg), budynek Pl. Powstańców Wlkp. 1, budynek przy ul. Rybaki 21. Do zbycia wytypowany był również grunt pod przemysł na zapleczu ul. Nojego, jednak w wyniku zwrotu gospodarstwa rolnego na rzecz osób fizycznych należy wstrzymać się do czasu wydania dalszych dyrektyw w tej sprawie. Jeżeli chodzi o sprzedaż działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Lawendowej, na dzień dzisiejszy trwa postępowanie w celu połączenia działek w rozumieniu przepisów materialnoprawnych i wieczystoksięgowych.

Zarówno w gospodarce nieruchomościami, jak i w zagospodarowaniu przestrzennym nie można przewidzieć przyszłych wydarzeń mających wpływ na koniunkturę rynku nieruchomości. Tak jak na początku transformacji istniał popyt na handel i usługi w centrum miasta, dzisiaj nie ma na to żadnego zainteresowania. Natomiast istnieje duże zapotrzebowanie na nieruchomości pod tego typu działalność, które po pierwsze mają wystarczającą powierzchnię pod miejsca parkingowe, po drugie ze względu na uciążliwości komunikacyjne, zlokalizowane są poza centrum miasta.

W przypadku nieruchomości zamieszkałych nie wiele jest narzędzi do ich prywatyzacji. Wykwaterowanie lokatorów w celu pobudowania nowego budynku komunalnego wymaga oddzielnego, szerszego omówienia. Należy pamiętać, że wykwaterowanym najemcom należy zapewnić lokal zastępczy lub w zależności od przyczyny wykwaterowania - lokal zamienny o podobnym lub lepszym standardzie. Nie można też zapominać o czynnikach ludzkich. Przytoczona przeze mnie „Strategia mieszkaniowa” zawierała szereg programów, które w większości dezaktualizowały się. Program strategiczny „Prywatyzacja gminnego zasobu komunalnego” był do tej pory respektowany.

W myśl tego programu zasób mieszkaniowy w mieście podzielono na grupy, które w zależności od wielu czynników, mogły być prywatyzowane lub były pozbawione takiej szansy. Przez prywatyzację należy rozumieć również sukcesywne wyodrębnianie własności lokali i ich sprzedaży. Wyodrębnienie własności lokalu nie polega tylko na przejściu praw własnościowych do samego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą, komórką na zewnątrz budynku), ale również na przejściu udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Innymi słowy właściciel lokalu z chwilą ustanowienia odrębnej własności staje się również współwłaścicielem całej nieruchomości (gruntu, budynku, budowli, drzewostanu, infrastruktury). Przejmuje zatem obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, np. partycypuje w kosztach naprawy dachu, opierzenia, konserwacji wewnętrznej budynku i infrastruktury, okresowego odnowienia elewacji a także, w przypadku podjęcia decyzji przez właściciela posiadającego większościowy udział lub grupę właścicieli o przystąpieniu do rewitalizacji budynku, w kosztach takiego przedsięwzięcia. Częściowe wyodrębnienie własności lokali w budynkach objętych ochroną konserwatorską zabytków, które nastąpiło na terenie miasta w wyniku nieprzemyślanych działań na krótko przed powstaniem samorządów terytorialnych, doprowadziło do degradacji takich budynków. Ponadto w przypadku instytucji współwłasności, o której mowa w kodeksie cywilnym, bardzo często dochodzi do sporów w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną, prowadzących do bezczynności inwestycyjnej. Na marginesie zupełnie inaczej wygląda to w dużych wspólnotach mieszkaniowych. Dlatego jest to jeden z powodów braku przeznaczenia takich lokali do prywatyzacji. Oddzielną grupę stanowią budynki usytuowane na posesjach

mających charakter domów jednorodzinnych. Mogą być zamieszkiwane przez jedną rodzinę lub przez więcej, niż jedno gospodarstwo domowe. Uważam, że prywatyzacja takich budynków nie budzi wątpliwości, gdy mieszka w nich jedna rodzina oraz gdy nieruchomości mają uregulowany własnościowy status prawny, tzn. dla budynku wydzielona jest działka wolna od wszelkich służebności, obciążeń lub roszczeń innych osób fizycznych lub prawnych. Natomiast w pozostałych przypadkach powinny być spełnione przesłanki wymienione w Strategii mieszkaniowej. Na dzień dzisiejszy z wszystkich budynków komunalnych warunek taki spełnia nieruchomość przy ul. Rybaki 21.

Wyciąg ze strategii mieszkaniowej uchwalonej uchwałą Rady Miejskiej w Czarnkowie nr XLIX/417/02 a dnia 27.06.2002 r.

Prywatyzacja gminnego zasobu mieszkaniowego

Głównym celem prywatyzacji jest likwidacja substandardu mieszkaniowego z jednoczesnym przywróceniem starym budynkom walorów dobrego zamieszkania, z priorytetem modernizacji i rehabilitacji poszczególnych ulic i pojedynczych budynków oraz ekonomizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi, z przewagą działań zapewniających należyte techniczne utrzymanie substancji mieszkaniowej w celu zahamowania procesu degradacji budynków mieszkalnych. Podstawową jednak kwestią w polityce prywatyzacyjnej jest problem utrzymania wysokiego poziomu zasobu mieszkaniowego. Z jednej strony, jak przedstawiano w prognozie potrzeb mieszkaniowych, zasób ten jest niewystarczający, z drugiej - prywatyzacja jest jednym ze sposobów rewitalizacji budynków. W związku z tym, z uwagi na rozbieżność tych interesów, wymagana jest głęboka analiza substancji mieszkaniowej z podziałem na grupy i szczegółowe rozważenie zakresu prywatyzacji.

Podział zasobu mieszkalnego na grupy dla potrzeb prywatyzacji.

Generalnie zasób ten można podzielić na następujące grupy:

Grupa I.

Budynki mieszkalne zlokalizowane w centrum miasta lub w miejscach o dużym nasileniu handlu i usług. Są to głównie tereny przy: pl. Wolności, pl. Powstańców Wlkp., pl. Bartoszka, ul. Kościuszki do ul. Strumykowej, ul. Sikorskiego do ul. Krzyżowej lub Staromiejskiej i początkowym odcinku ul. Rybaki. W zależności od inwestycji centrotwórczych grupa ta może powiększyć się. W budynkach tej grupy znajdują się na ogół lokale użytkowe przynoszące stałe dochody. Środki finansowe pochodzące z czynszów najmu są przeznaczane na remonty budynków.

Grupa II.

Budynki, które programowo winny tworzyć zasób lokali socjalnych, omówione w rozdziale 2.3. str. 55

Grupa III.

Budynki wykazane przez zarządcę zasobu miasta w celu przeznaczenia do rozbiórki.

Grupa IV.

Zasób mieszkalny w budynkach częściowo sprywatyzowanych, wynoszący 76 lokali, w tym 71 mieszkalnych.

Grupa V.

Pozostałe budynki zróżnicowane pod względem kubatury, stanu technicznego, roku budowy, walorów architektonicznych.

Z zasobu tego niewątpliwie mogą być wyłączone budynki przeznaczone do rozbiórki.

Zakres prywatyzacji

Grupa I

Zdawałoby się, że budynki określone w grupie I winny być wyłączone z prywatyzacji. Efekt ekonomiczny osiągnięty poprzez sprzedaż takich nieruchomości może być krótkotrwały, natomiast stałe zyski z lokali użytkowych pozwolą realizować plany remontów lub modernizacji. Nie należy jednak zapominać, że rewitalizacja budynków może być osiągnięta przez prywatyzację, np. poprzez zaangażowanie rozproszonych dotychczas środków indywidualnych gospodarstw domowych, które chciałaby poprawić swoje warunki życia.

W związku z tym wprowadza się zasady prywatyzacji dla Grupy I:

Umożliwia się sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu w budynkach, które zostały zrewitalizowane całkowicie (*dotyczy wykwaterowania wszystkich najemców i przebudowy wewnętrznej substancji na nowoczesną**), przy czym cena wyjściowa winna wynikać z kosztów modernizacji wyliczona dla danego lokalu wg udziału w nieruchomości wspólnej.

Grupa II i III

Z całą pewnością z prywatyzacji należy wyłączyć zasoby z grupy II i III.

W przypadku zasobów przeznaczonych do rozbiórki (grupa III) należy rozważyć czy pozyskane „czyste” tereny przeznaczyć dla własnych potrzeb, czy sprzedać je w obrocie wolnorynkowym.

Grupa IV

Bez wątpliwości natomiast kontynuować można sprzedaż lokali w budynkach częściowo już sprywatyzowanych, określonych w grupie IV stosując następujące zasady:

1. Typując lokale mieszkalne do zbycia należy stopniowo ograniczać preferencje dotyczących warunków sprzedaży.
2. Przyznając pierwszeństwo najemcom należy zachować ochronę przed nabyciem takiego lokalu przez osobę trzecią poprzez terminowe działanie uchwał dotyczących typowania lokali do sprzedaży.
3. W przypadku gdy w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności tylko jednego lokalu należy w pierwszej kolejności uwzględnić sprzedaż w drodze przetargu całej pozostałej części budynku bez podziału na lokale, a w przypadku sprzedaży lokali - po wcześniejszym wykwaterowaniu lokatorów.

Grupa V

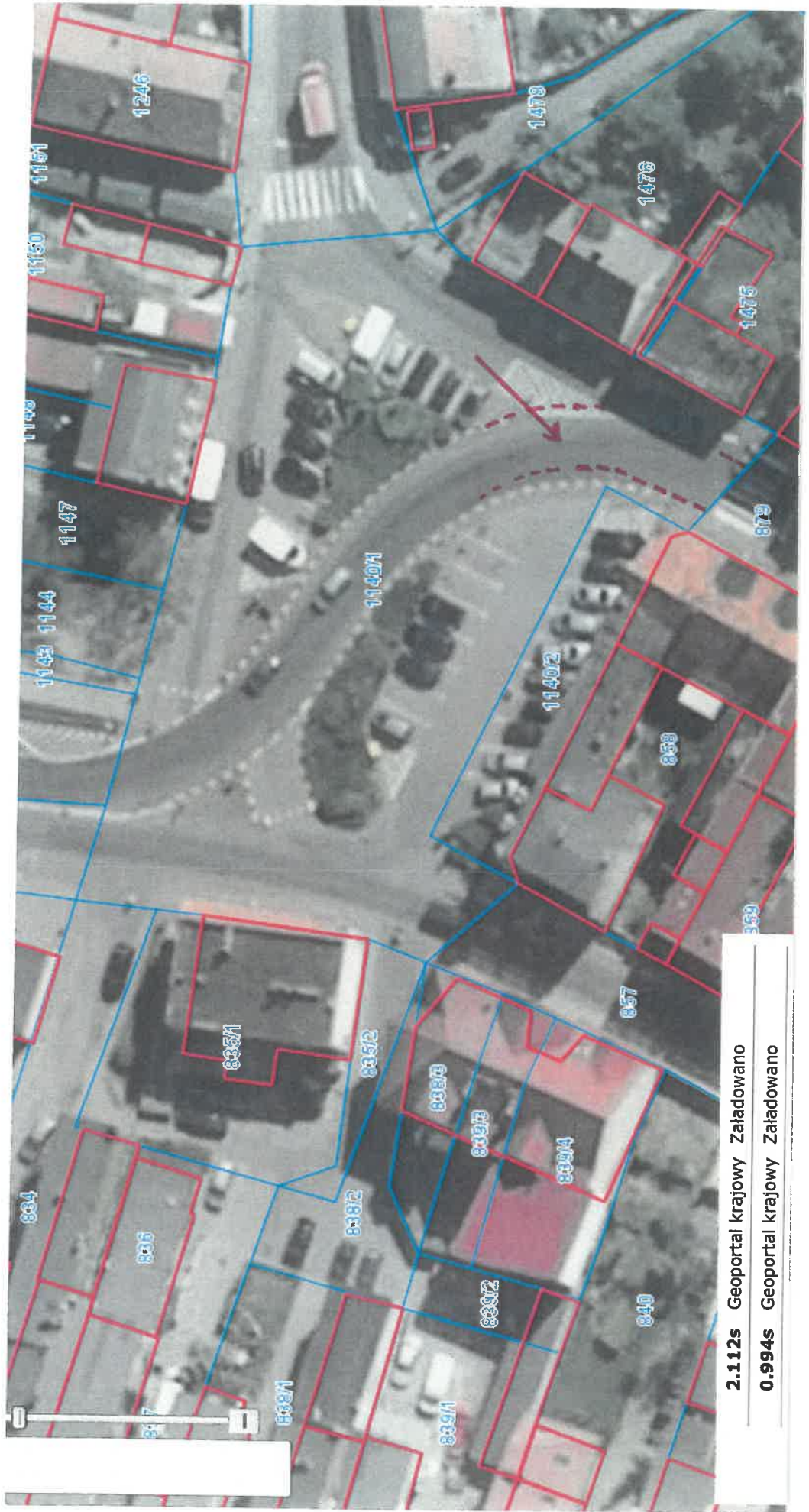
Przeznaczając natomiast do sprzedaży nieruchomości z zasobów grupy V należałoby kierować się zasadami:

1. Prywatyzacja dotyczyć będzie całego budynku, nie zaś lokali,
2. Inicjatywa prywatyzacji nastąpi w przypadku zwolnienia lokalu przez lokatora,
3. Prywatyzacja dotyczyć będzie wyłącznie takich zabudowań, które:
 - a) mają uregulowany stan prawny bez żadnych obciążeń, w tym bez obciążenia służebnością przechodu lub przejazdu. Wyklucza się również takie nieruchomości, które ze względu na brak dostępności dojazdu nieruchomości sąsiednich mogą być obciążone służebnością przechodu lub dojazdu,
 - b) mają charakter budynków jednorodzinnych i których stan techniczny pozwalać będzie na dalsze ich użytkowanie,
 - c) nie znajdują się w wykazie budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny lub też mogą być wykazane do rozbiórki ze względu na inne czynniki.

/ spostrzeżenia własne*

Informacji udzielił:

Jerzy Janyska



2.112s Geoportal krajowy Załadowano

0.994s Geoportal krajowy Załadowano

