

Uzasadnienie.

W celu przypięczenia procesu prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych, które znaczenie obciążają budżet Gminy, Zarząd Miasta Starachowice przedkłada projekt Uchwały określającej nowe kryteria i zasady sprzedaży lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art.21 gmina może w drodze uchwały określić ulgi przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców w stosunku do wyceny określonej przez biegłego przy uwzględnieniu aktualnie kontaktujących się cen w obrocie rynkowym.

Dotychczasowa bonifikata 20% z tytułu wpłaty gotówkowej przy zastosowaniu wyceny mieszkań na poziomie wolnorynkowym nie jest wystarczającą zachęcającą dla najemców mieszkań.

Analiza sprzedaży mieszkań w roku 1995 wykazała, że średnia cena 1 m² lokalu sprzedawanego najemcom mieściła się w przedziale od 170 zł. w I kwartale do 230 zł. pod koniec roku i odpowiadała około 50% wartości ceny rynkowej. Wartość tę ustalali biegli rzeczoznawcy jako wartość lokalu zajętego, który można było sprzedać tylko najemcy. Z początkiem roku 1996 zmieniło się podejście biegłych i zaczęły wpływać wyceny określające wartość lokali na poziomie cen wolnorynkowych. Przedłożone wyceny nie uzyskały zainteresowania najemców i przy braku zastosowania większej bonifikaty może całkowicie być wstrzymana sprzedaż mieszkań. W związku z powyższym Zarząd Miasta przedstawia nowe kryteria sprzedaży mieszkań przy zastosowaniu większych ulg dla najemców od 55% przy sprzedaży ratowej do 65% przy sprzedaży gotówkowej.

Dla najemców mieszkających w małych budynkach wielorodzinnych /do 6 mieszkań/, w przypadku gdyby wszyscy jednocześnie chcieli wykupić zajmowane lokale jest specjalna oferta wykupu lokali za 20% wartości przy wykupie gotówkowym i za 30% przy wykupie na raty. Tak duża bonifikata jest podyktowana tym, że budynki te są w złym stanie technicznym i dochody uzyskiwane z czynszu nie pokrywają kosztów remontu.

Zarząd Miasta nie proponuje maksymalnych obniżek wychodząc z założenia, że i tak nie przyniesieby to pozytywnego efektu w postaci wykupu wszystkich mieszkań. Z drugiej strony od dawanie mieszkań za symboliczną złotówkę doprowadziłoby do tego, że część najemców, którzy łatwo uzyskaliby na własność swoje lokale przystałoby leżeć na ich utrzymanie, doprowadzając do zniszczenia stanu technicznego budynków.

Ponad tym byłoby to niemiernie w stosunku do osób, które
wcześniej nabyły mieszkania, jak i tych, którzy stoją przed
trudnym wyborem budowy lub kupna mieszkania na wolnym rynku. -

NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
[Signature]
mgr inż. WACŁAW PIEKARZ