



## BURMISTRZ MIASTA SIERPCA

WO.0003.68.2018



Sierpc, 20 czerwca 2018 r.

Sz. P.  
**Barbara Gil**  
Radna  
Rady Miejskiej Sierpca

W załączeniu przekazuję odpowiedź na Pani interpelację z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie lokalu na ul. Poziomkowej 2/5.

**BURMISTRZ**

*Jarosław Perzyński*



# TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

spółka z o.o. w SIERPCU, 09-200 SIERPC, ul. Piastowska 11A

tel. (0-24) 387-17-50, fax. (0-24) 387-17-57

KRS 0000150689

NIP 776-15-43-700

REGON 611059026

Sierpc, dnia 19 czerwca 2018r.

L. dz. / 120 / 2018

*p. A. Gmybowski*  
*Biuro Rady*  
*30.06.2018*  
SEKRETARZ MIEJSKI

*Barbara Wojciechowska-Dobies*

Szanowny Pan

Jarosław Perzyński

Burmistrz Miasta Sierpc



dot. udostępnienia informacji niezbędnych do udzielenia odpowiedzi na interpelację z dnia 30 maja 2018r. Radnej Rady Miejskiej Sierpca Pani Barbary Gil, zarejestrowanej pod nr WO.0003.68.2018.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Sierpcu odpowiadając w sprawie interpelacji Radnej Rady Miejskiej Sierpc Pani Barbary Gil, zarejestrowanej pod nr WO.0003.68.2018, uprzejmie informuje, że:

- 1) Prawo pierwokupu według art. 596 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że jeżeli **ustawa lub czynność prawna** zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Takim szczególnym przepisem wynikającym z ustawy jest np. art. 109 ust 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego.

Drugim źródłem prawa pierwokupu jest umowa stron, o ile to prawo jest w umowie zastrzeżone. W omawianym przypadku w umowie najmu zawartej pomiędzy TBS-em, a najemcą lokalu prawo pierwokupu nie zostało zastrzeżone.

Prawo pierwokupu przewidziane jest też dla **najemcy mieszkania komunalnego**, gdzie można dokonać sprzedaży bez przeprowadzania przetargu.

**Zasób mieszkaniowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Sierpcu nie jest zasobem komunalnym.** Wynika to z treści ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który mówi, iż przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.

6

Wyłączenie zasobów lokalowych TBS-ów z zasobów mieszkaniowych gminy powoduje, iż przy ich zbyciu nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wyłączających w szczególnych przypadkach tryb przetargowy.

Najemca złożył na piśmie wolę wykupu przedmiotowego lokalu deklarując cenę nabycia przedmiotowej nieruchomości lokalowej poniżej ceny rynkowej ustalonej przez Rzeczoznawcę Majątkowego. Spółka wstrzymała procedurę przetargu przedstawiając najemcy warunki sprzedaży lokalu w piśmie będącym zaproszeniem do udziału w przetargu pisemnym nieograniczonym dot. sprzedaży nieruchomości lokalowej.

- 2) W piśmie dokonującym wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 5 położonego w budynku przy ul. Poziomkowej 2 w Sierpcu, Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Sierpcu podało podstawę prawną wypowiedzenia, to jest:
- art. 30 ust. 5 pkt 4) ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 79 z późn. zm.),
  - art. 11 ust. 3 pkt 2) i ust. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.),
  - oraz § 8 i § 11 pkt 2 umowy najmu z dnia 17 lutego 2001 r.

Jako przyczynę wypowiedzenia podano uzyskanie przez Najemców tytułu prawnego do innego lokalu/budynku mieszkalnego na terenie Miasta Sierpca.

- 3) Zasady waloryzacji kaucji mieszkaniowej przy zwrocie kaucji są zróżnicowane w zależności od daty wpłaty kaucji. Kaucja wpłacona przez najemców w okresie od 12 listopada 1994 r. do 10 lipca 2001 r., to jest w okresie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998r. poz. 787, z późn. zm.) - zgodnie z przepisem przejściowym jakim jest art. 36 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - podlega zwrotowi w zwaloryzowanej kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, przy czym nie może być niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę. Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1020), w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 tej ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Ponadto wartość odtworzeniową lokalu, którą wyznacza iloczyn powierzchni lokalu i wskaźnika przeliczeniowego 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalana jest co kwartał przez wojewodę mazowieckiego. Zatem do dokładnego wyliczenia kaucji do zwrotu wymagane jest ustalenie daty zwrotu kaucji.

Z powyższych przyczyn wnioski najemcy o podanie wysokości kaucji do zwrotu **jest przedwczesny**. W odpowiednim czasie kaucja do zwrotu będzie obliczona zgodnie z przepisami, a w razie zastrzeżeń przysługuje prawo dochodzenia roszczenia na drodze sądowej.

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 do pisma z dnia 19 czerwca 2018r. w sprawie dot. udostępnienia informacji niezbędnych do udzielenia odpowiedzi na interpelację z dnia 30 maja 2018r. Radnej Rady Miejskiej Sierpca Pani Barbary Gil, zarejestrowanej pod nr WO.0003.68.2018. - Poziomkowa 2 m. 5 - chronologia wydarzeń – stan faktyczny ustalony w oparciu o dokumenty będące w posiadaniu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Sierpcu.

Otrzymują:

1. Jarosław Perzyński Burmistrz Miasta Sierpc – UM Sierpc ul. Piastowska 11A, 09-200 Sierpc,
2. a/a – TBS Sp. z o.o. w Sierpcu.

PREZES ZARZĄDU  
TBS Sp. z o.o. w Sierpcu  
*Szwederska A.*  
Agnieszka Świdorska

*W sprawie dot. udostępnienia informacji niezbędnych do udzielenia odpowiedzi na interpelację z dnia 30 maja 2018r. Radnej Rady Miejskiej Sierpca Pani Barbary Gil zarejestrowanej pod nr WO.0003.68.2018.*

**Poziomkowa 2 m. 5 - chronologia wydarzeń – stan faktyczny ustalony w oparciu o dokumenty dowodowe będące w posiadaniu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Sierpcu**

1. W dniu 17.02.2001r. TBS Sp. z o.o. w Sierpcu z chwilą zawarcia umowy najmu oddał najemcy w najem lokal mieszkalny oznaczony nr 5 położony przy ul. Poziomkowej 2 w Sierpcu. Na pokrycie należności z tytułu najmu najemcy wnieśli kaucję zabezpieczającą w kwocie 9.984,98 zł (§ 6 pkt 1 umowy najmu).  
Jak wynika z treści § 3 pkt 1 ww. umowy wysokość kaucji została obliczona w wysokości 7,5 % wartości odtworzeniowej lokalu ( $7,5 \% \times 3.222,00 \text{ zł} \times 41,32 \text{ m}^2 = 9.984,98 \text{ zł}$ ).
2. W wyniku przyjęcia wartości odtworzeniowej lokali w kwocie 3.222,00 zł zamiast w kwocie 2.420,00 zł. TBS Sp. z o.o. pismem z dnia 20.01.2003r. poinformował najemców budynku przy ul. Poziomkowej 2 w Sierpcu o zmniejszeniu wysokości pobranych od nich kaucji  
W związku z powyższym na rzecz najemców dokonano stosownych zwrotów nadpłaconych kaucji.
3. **Kaucja zabezpieczająca** wpłacona przez najemców w dniu zawarcia umowy najmu (w dniu obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych Dz. U. Z 1998r. Poz. 787, z późn. zm.) winna być zwrócona na zasadach określonych w art. 36 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.) w związku z art. 33 Ustawy i zapisami umowy najmu § 6 pkt 6 i 7: **kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia ustania stosunku najmu i opróżnienia lokalu. Kaucja podlega zwrotowi w zrewaloryzowanej wysokości, odpowiedni do wzrostu wartości odtworzeniowej lokalu w dniu jego opróżnienia.**  
**Ponieważ lokal mieszkalny nie został protokolarnie odebrany Najemca nie otrzymał zwrotu kaucji.**
4. Pismem z dnia 07.12.2016r., które wpłynęło do biura Spółki w dniu 09.12.2016r. Najemcy

lokalu mieszkalnego zwrócili się z prośbą o przeniesienie praw najmu na rzecz pełnoletniej córki. Oświadczając jednocześnie, że powyższe spowodowane jest tym, iż nabyli prawa własności do domu jednorodzinnego zlokalizowanego na terenie miasta Sierpc.

TBS Sp. z o.o. w Sierpcu pismem z dnia 29.12.2016r. przekazał najemy następujące stanowisko: **Wniosek o „przeniesienie prawa najmu” do lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Poziomkowej 2 w Sierpcu na córkę, nie może być uwzględniony z powodu braku podstawy prawnej.**

Prawo najmu lokalu mieszkalnego, jako stosunek prawny obligacyjny, jest niezbywalne, co oznacza, że **Najemca nie ma możliwości prawnej przeniesienia na inną osobę swoich uprawnień wynikających z umowy najmu.**

W trakcie trwania stosunku najmu nie mogą następować przekształcenia podmiotowe po stronie najemcy, może tylko, za zgodą Wynajmującego, oddać rzecz w podnajem lub w bezpłatne używanie. **Jedyny wyjątek przewidziany jest w art. 691 k.c., który przewiduje, w razie śmierci najemcy, wstąpienie w stosunek najmu z mocy prawa przez osoby wymienione w tym przepisie i po spełnieniu określonych tam przesłanek.**

W ww. stanowisku TBS poinformował o możliwości ewentualnego dokonania zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz Najemców – po ustanowieniu odrębnej własności lokalu, wówczas najemcy mogliby swobodnie dysponować prawem własności lokalu.

Pismo wystosowane przez Spółkę pozostało bez odpowiedzi najemców.

5. W dniu 27 lutego 2017r. Najemcy w piśmie kierowanym do Burmistrza Miasta Sierpc reprezentującego Zgromadzenia Wspólników Spółki zakwestionowali stanowisko Spółki (wyrażone w piśmie z dnia 29.12.2016r.) powołując się na uchwałę nr 127/XIV/2015 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 28 października 2015r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Sierpca.

W odpowiedzi na ww. pismo Burmistrz Miasta Sierpca w piśmie z dnia 13.03.2017r. potrzymał stanowisko Spółki dotyczące przeniesienia na inną osobę uprawnień wynikających z umowy najmu, wskazując równocześnie, że przywołana przez wnioskodawcę uchwała nie znajduje zastosowania w omawianej sytuacji.

**Należy zwrócić uwagę, że sferę stosunków między gminami a towarzystwami budownictwa społecznego na poziomie instytucjonalnym ustawodawca zdeterminował, stanowiąc w ustawie z 1 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, iż przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub**

spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego. Wyłączenie zasobów lokalowych TBS-ów z zasobów gminy powoduje, iż organy gminy (rady gminy i burmistrzowie) nie posiadają w stosunku do nich władczych uprawnień regulacyjnych nawet wtedy, gdy gmina jest jednoosobowym właścicielem towarzystwa.

6. W dniu 09.11.2017r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Sierpcu, działając na podstawie:

- art. 30 ust. 5 pkt 4) ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 79 z późn. zm.),
- art. 11 ust. 3 pkt 2) i ust. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.),
- § 8 i § 11 pkt 2 umowy najmu z dnia 17 lutego 2001 roku

**wypowiedziało umowę najmu lokalu**

mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Poziomkowej 2 w Sierpcu zawartą z Najemcami w dniu 17 lutego 2001r., z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, to jest na dzień 31 grudnia 2017 roku, z powodu uzyskania przez Najemców tytułu prawnego do innego lokalu/budynku mieszkalnego na terenie Miasta Sierpeca.

Na dzień 2 stycznia 2018r. wyznaczono protokolarny odbiór mieszkania.

Poinformowano najemców, że w razie **nie przekazania dobrowolnie przedmiotowego lokalu mieszkalnego zobowiązani będą płacić odszkodowanie na rzecz właściciela lokalu – TBS Sp. z o. o. w Sierpcu za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a ponadto TBS zmuszony będzie wystąpić do Sądu z powództwem o eksmisję.**

7. Pismem z dnia 14.11.2017r., które wpłynęło do biura Spółki w dniu 16.11.2017r. Najemcy lokalu mieszkalnego zwrócili się z wnioskiem o wstrzymanie wypowiedzenia umowy najmu. Prośbę swą motywowali tym, iż wybudowany przez nich dom mieszkalny nie został jeszcze w pełni wykończony.

Ponadto nadmienili, że *cyf. :*

*„ jesteśmy zainteresowani aby w bliskiej przyszłości starać się o ustanowienie odrębnej własności lokalu przy ul. Poziomkowej 2/5 w Sierpcu. ... Bardzo proszę o poinformowanie jakie kroki należy podjąć w tym celu, proszę o podanie przewidywanej kwoty wykupu ...”.*

W odniesieniu do prośby mieszkańców TBS pismem z dnia 11.12.2017r. poinformował stronę o czynnościach niezbędnych do uruchomieniem procedury przeniesienia prawa własności na rzecz tj.

- pozyskanie na piśmie oferty zakupu lokalu z określeniem proponowanej kwoty nabycia i terminu,
  - wykonanie operatu szacunkowego przez uprawnionego niezależnego Rzecznawcę majątkowego celem ustalenia/oszacowania wartości nieruchomości lokalowej,
  - wystąpienie Zarządu z wnioskiem do Rady Nadzorczej Spółki o zaopiniowania do Zgromadzenia Wspólników zbycia prawa własności,
  - wystąpienie Zarządu z wnioskiem do Zgromadzenia Wspólników o podjęcie stosownej uchwały pozwalającej na zbycie prawa własności na rzecz osób trzecich,
  - wyodrębnienie lokalu.
8. W dniu 20.12.2017r. najemcy złożyli do Spółki ofertę cenową proponując wykup przedmiotowego lokalu za kwotę 80.000.00 zł uzasadniając zaoferowaną przez siebie cenę nieatrakcyjnością lokalizacji, brakiem balkonu, sąsiedztwo ubojni, czy też świeżo wzniesiony budynek przez dewelopera usytuowany vis-avie nieruchomości należącej do Spółki.
9. Na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 1892 z późn.zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. Poz. 121), oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) zlecono niezależnemu Rzecznawcy majątkowemu wykonanie wyceny rynkowej nieruchomości lokalowej, która została ustalona na kwotę 107 597,00 zł.
10. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej odbytym w dniu 11.05.2018r. Zarząd wystąpił z wnioskiem o pozytywne zaopiniowanie zbycia prawa własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 5 wraz z pomieszczeniem przynależnym, udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku zlokalizowanego przy ul. Poziomkowej 2 w Sierpcu - podjęcie uchwały w sprawie: Zaopiniowania wniosku Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Sierpcu o zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego – uchwała nr 2/RN/2018.
11. W dniu Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę: nr 1/NZW/2018 w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości lokalowej.



12. Spółka w piśmie z dnia 24.05.2018r. przedstawiała najemcy warunki sprzedaży lokalu w piśmie tytułowanym zaproszeniem do udziału w przetargu pisemnym nieograniczonym dot. sprzedaży nieruchomości lokalowej.

Należy zaznaczyć, że prawo pierwokupu przysługuje zgodnie z **art. 109 ust 1 pkt 1 ustawy o gospodarce komunalnej w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego.**

Drugim źródłem prawa pierwokupu jest umowa stron. Umowne prawo pierwokupu może zostać zastrzeżone np. w ramach zawartej umowy sprzedaży, darowizny, najmu, dzierżawy.

Prawo pierwokupu przysługuje również najemcy mieszkania komunalnego, w drodze pierwokupu bez uczestnictwa w przetargu.

Zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Sierpcu nie jest zasobem komunalnym.

Ponadto w omawianym przypadku w umowie najmu zawartej pomiędzy TBS-em, a stroną najmu lokalu prawo pierwokupu nie zostało zastrzeżone.

13. W dniu 01.06.2018r. na prośbę Radnych Miasta Sierpca unieważniono przetarg pisemny nieograniczony.

14. Na posiedzeniu Komisji Rady Miejskiej Sierpca odbytym w dniu 04.06.2018r. Zarząd Spółki przedstawił członkom komisji powyższy przebieg wydarzeń.

15. W celu umożliwienia przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego na rzecz zainteresowanych Najemców Spółka w dniu 11.06.2018r. wystosowała zaproszenie zachęcające do wzięcia udziału w przetargu pisemnym nieograniczonym dotyczącym sprzedaży nieruchomości lokalowej usytuowanej na II piętrze w budynku wielorodzinnym, czterokondygnacyjnym przy ul. Poziomkowej 2 w Sierpcu (ww. zaproszenie przekazano w dniu 12.06.2018r. do rąk własnych najemców za potwierdzeniem odbioru).

**PREZES ZARZĄDU**  
**TBS Sp. z o.o. w Sierpcu**  
*Agnieszka Świderska*  
**Agnieszka Świderska**