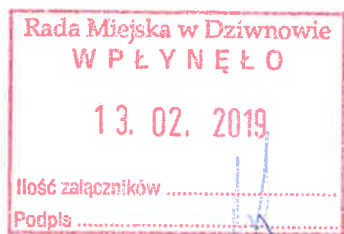


Gmina Dziwnów
ul. Szosowa 5
72-420 Dziwnów
NIP – 986-01-56-976

G.7125. 3.2019.WM

Dziwnów, dnia 12 lutego 2019 roku



Radny
Rady Miejskiej w Dziwnowie
Jarosław Kapitan

Odpowiadając na interpelację złożoną w sprawie rokowań ogłoszonych na sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym w Dziwnowie przy ul. Marynarki Wojennej 10A, wyjaśniam, co następuje:

Proces sprzedaży 17 lokali mieszkalnych, o których mowa powyżej rozpoczęty został w roku 2017 organizacją pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego datowanego na dzień 03 marca 2017 roku. W wyniku ww. przetargu oraz kolejnych trzech licytacji i rokowań dokonano ustanowienia odrębnej własności i sprzedano 10 lokali mieszkalnych. Kolejne 4 lokale sprzedane zostały w trybie bezprzetargowym na rzecz Agencji Mienia Wojskowego za cenę nie niższą niż wartość nieruchomości- transakcja sfinalizowana została w dniu 31 października 2018 roku. Do zbycia pozostały 3 lokale o największej powierzchni (powyżej 100m²), w tym 2 z ulokowanymi na piętrze pokojami pozbawionymi okien a wyposażonymi jedynie w nieotwierające się świetliki. W oparciu o sporządzone ponownie operaty szacunkowe (poprzednie utraciły ważność) w dniach 24 sierpnia 2018 roku i 19 października 2018 roku zorganizowano kolejne, dwa bezskuteczne przetargi. Uwzględniając brak jakiegokolwiek zainteresowania nabyciem lokali, konieczność utrzymywania ich przez Gminę, w tym wnoszenia opłat związanych z pozostawianiem we wspólnocie mieszkaniowej, po przeprowadzeniu analizy finansowej podjęta została w pełni zasadna decyzja o obniżeniu ceny wywoławczej dla ww. nieruchomości. Możliwość zbycia lokali w drodze rokowań stwarza ustawodawca wskazując w art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, iż jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ może zbyć nieruchomość w drodze rokowań (...), ustalając cenę w rokowaniach w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości (art. 67 ust. 2 pkt 4 ustawy). Rokowania podobnie jak przetarg uznać należy za tryb konkurencyjny, ogólnodostępny, z jednej strony umożliwiający mieszkańcom gminy Dziwnów zapoznanie się z ofertą oraz docelowo nabycie lokalu na warunkach ustalonych w warunkach rokowań oraz w wyniku przeprowadzonej procedury a z drugiej osiągnięcie przez Gminę jako zbywającego oczekiwanych wyników finansowych. Dopuszczenie bowiem przez ustawodawcę możliwości ustalenia ceny na poziomie nie niższym niż 40% wartości nieruchomości nie obliguje w żaden sposób do takiego działania a jedynie stanowi furtkę, z której sprzedający może ale nie musi skorzystać. Podkreślić przy tym należy, iż dotychczas prowadzona przez władze gminy polityka finansowa, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami cechująca się gospodarnością, racjonalnym podejściem oraz szczególną dbałością o dobry stan finansów gminnych jest gwarantem prawidłowego przeprowadzenia procesu sprzedaży.

Odnosząc się zatem do obaw zgłoszonych w temacie zagrożenia zbyciem lokali poniżej kosztów budowy wyjaśniam, iż z rozliczeń dokonanych po zakończeniu inwestycji realizowanej przy ul. Marynarki Wojennej 10A-D wynika, iż uwzględniający koszty bezpośrednie i pośrednie całkowity koszt budowy budynku z lokalami przeznaczonymi do zbycia wyniósł 2 672 006,93 zł brutto, w tym koszt budowy 14 sprzedanych lokali – 2 054 853,94 zł brutto, zaś koszt budowy 3 lokali pozostałych do zbycia – 617 152,99 zł brutto. Łączna cena sprzedaży 14 lokali mieszkalnych osiągnięta w wyniku rokowań, przetargów oraz zbycia w drodze bezprzetargowej wyniosła 4 489 480,00 zł netto i powiększona zostanie o dodatkowe oprocentowanie liczone wg stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP, naliczone dla 5 lokali zbytych w roku 2018 w wyniku rokowań. Łączna cena wywoławcza 3 lokali ustalona do rokowań wynosi 812 970,00 zł netto.

Biorąc pod uwagę powyższe wskazuję, iż prowadzony proces sprzedaży lokali mieszkalnych realizowany jest w sposób prawidłowy i uwzględnia finansowe interesy Gminy Dziwnów.


BURMISTRZ
Grzegorz Jóźwiak