

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 2020 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/483/2017 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 października 2017r. w sprawie bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Racibórz

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm.), art.28, art. 34 ust. 1, art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 65 z późn.zm.), po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z uchwałą Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 8 listopada 2016r., poz. 5641)

Rada Miasta Racibórz
uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXIII/483/2017 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 października 2017r. w sprawie bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Racibórz w §2:

1) w ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) 40%, dla wniosków złożonych od 1 stycznia 2021 r., a najem trwa nieprzerwanie przez okres co najmniej pięciu lat”;

2) w ust. 1a pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) 40%, dla wniosków złożonych od 1 stycznia 2021 r., a najem trwa nieprzerwanie przez okres co najmniej pięciu lat”..

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Uzasadnienie

Zmiana powołanej w treści uchwały, zawęża grono najemców, którym udzielona zostanie bonifikata przy wykupie zajmowanego mieszkania.

Wobec wniosków złożonych od 1 stycznia 2021 r., warunkiem uzyskania stosownej zniżki, jest co najmniej pięcioletni, nieprzerwany okres trwania stosunku najmu.

Zgodnie z art. 75 Konstytucji RP władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Zgodnie z zapisami art. 4 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Gmina Racibórz stara się zaspokajać potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Raciborza o najniższych dochodach wykorzystując własny zasób mieszkaniowy.

Trudno jednak nie próbować zrozumieć najemców, których sytuacja materialna z biegiem czasu się poprawia, przestają się kwalifikować do najmu lokalu komunalnego i wnioskuje o wykup zajmowanego lokalu. Niezależnie od sytuacji materialnej, w okresie najmu, najemcy funkcjonują w określonym środowisku, nawiązują więzi sąsiedzkie, aktywizują się, remontują lub modernizują najmowane mieszkania i z czasem (w świetle obowiązujących przepisów, po ponownej weryfikacji ich dochodów) mogą być zmuszeni do ich opuszczenia i zmiany środowiska, w którym mieszkali przez ostatnie lata. W takiej sytuacji Gmina może stanąć przed dylematem, czy podejmować decyzję o rozwiązaniu umowy z najemcą i żądać opuszczenia lokalu? Stąd dobrym rozwiązaniem wydaje się prowadzenie sprzedaży mieszkań gminnych, z bonifikatą, na rzecz najemców.

Jednak nie wydaje się być dobrym rozwiązaniem sprzedaż mieszkań na rzecz najemców, zaraz po zawarciu umowy najmu lub niedługo po jej zawarciu, bo to mogłoby oznaczać, że najemca nie podał w postępowaniu o najem lokalu gminnego faktycznie uzyskiwanych dochodów, kwalifikujących go do najmu komunalnego, a znacząco je zaniżył. Jeszcze raz warto zaznaczyć, że Gmina wynajmuje mieszkania osobom o najniższych dochodach. Wykup lokalu, nawet z bonifikatą jest często wydatkiem na poziomie kilkudziesięciu tysięcy złotych. Zatem nasuwa się wątpliwość czy słusznie mieszkaniowiec otrzymał prawo do najmu komunalnego, skoro niedługo po podpisaniu umowy najmu dysponuje, środkami finansowymi na wykup. Jak rzeczywiście wygląda jego stan majątkowy? I wreszcie czy wykupuje mieszkanie, aby w nim dalej mieszkać czy dlatego, że najem i wykup jest częścią transakcji handlowej z osobą trzecią?

Podsumowując, aby uniknąć takich wątpliwości i występujących sytuacji, wnioskuje się o wprowadzenie do uchwały zapisu, który ograniczy możliwość wykupu mieszkania na rzecz jego najemcy z bonifikatą w okresie 5 lat od podpisania pierwszej umowy najmowanego lokalu. Ograniczenie nie dotyczy wykupu lokalu bez bonifikaty.