

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, poz. 2260) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. W uchwale Nr XVIII/508/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielenia bonifikat (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1312, poz. 4458) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 6 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli wnioskodawca, jego małżonek albo osoby wymienione w § 1 ust. 3 pkt 6 otrzymali obecny lokal w drodze zamiany lokali stanowiących własność Gminy lub lokalu stanowiącego własność towarzystwa budownictwa społecznego będącego w jej dyspozycji, bądź jako lokal zamienny na skutek wykwaterowania z poprzednio zajmowanego lokalu, w tym z lokalu stanowiącego własność towarzystwa budownictwa społecznego będącego w dyspozycji Gminy, do którego posiadali tytuł najmu, do okresu najmu w obecnym lokalu wlicza się również okres najmu w poprzednim lokalu ustalony na zasadach określonych w §1 ust.3 pkt 6.”;

2) w § 6 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Przepisu ust. 2 w części dotyczącej lokali stanowiących własność towarzystw budownictwa społecznego pozostających w dyspozycji Gminy nie stosuje się do lokali, które położone są w budynkach zbudowanych po dniu 1 stycznia 1990 roku lub w budynkach po modernizacji, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie wykonanej po tym dniu.”;

3) § 6 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, gdy najemca skorzystał z pomocy w formie umorzenia należności z tytułu korzystania z lokalu w okresie 10 lat przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu przez Gminę - wynikającą z ust. 1 i § 9 bonifikatę obniża się o kwotę odpowiadającą kwocie umorzenia.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Uzasadnienie

Proponowane zmiany do Uchwały Nr XVIII/508/2012 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat dotyczą uwzględniania okresu najmu lokalu, mającego wpływ na wysokość udzielanej od ceny jego sprzedaży bonifikaty, uregulowanego w § 6 ww. uchwały.

Wychodzą one naprzeciw wnioskowi zarządców lokali komunalnych (STBS sp. z o. o., TBS „Prawobrzeże” sp. z o. o., ZBiLK), których obowiązkiem jest przygotowanie stosownego dokumentu, będącego podstawą udzielenia bonifikaty, zaś ich wypełnienie narażało na trudności, wobec wątpliwości interpretacyjnych wskazanego przepisu w jego dotychczasowym brzmieniu.

Przepis § 6 ust. 2 ww. uchwały przewiduje bowiem możliwość zaliczenia do okresu najmu lokalu, o wykup którego wnioskuje najemca okresu najmu w poprzednim lokalu, jedynie w przypadku, gdy oba lokale stanowią własność Gminy Miasto Szczecin.

W trakcie analizy posiadanych wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych występowały przypadki, gdzie najemcy otrzymywali obecnie zajmowany lokal gminny w drodze zamiany z lokalu stanowiącego własność STBS sp. z o. o. lub TBS „Prawobrzeże” sp. z o. o. Literalna interpretacja ww. przepisu sprawia, iż najemcy lokali mieszkalnych wniesionych aportem przez Gminę do towarzystwa budownictwa społecznego pozostającego w dyspozycji Gminy znajdują się w gorszej sytuacji od pozostałych najemców lokali komunalnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, warunki udzielania bonifikat winny być jednolite dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy oraz towarzystw budownictwa społecznego, w przypadku gdy pozostają w dyspozycji Gminy. Zatem proponowane brzmienie § 6 ust. 2 sprzyjać będzie właściwemu jego stosowaniu, przy uwzględnieniu konstytucyjnej zasady równego traktowania podmiotów będących w takiej samej sytuacji. W tym miejscu rozróżnić należy sytuacje, w których lokal obecnie znajdujący się w zasobie tych spółek, wcześniej stanowił własność Gminy, czy też Skarbu Państwa, od tych przypadków, gdzie zamiana miała miejsce z lokali od początku stanowiących własność towarzystw budownictwa społecznego (tj. wybudowanych po 1990 roku) lub znajdujących się w budynkach po modernizacji lub remoncie kapitalnym. Dodanie w § 6 ust. 2a ww. uchwały pozwoli na wyłączenie z powyższej zasady tych przypadków, gdzie miały miejsce zamiany z urzędu z lokali nowo wybudowanych i lokali wynajętych po przeprowadzonym remoncie lub modernizacji. Ma to na celu ograniczenie dokonywania zamian jedynie z zamiarem nabycia mieszkania komunalnego ze znaczną bonifikatą.

Wykreślenie słowa „Gmina” w § 6 ust. 4 ma zadanie porządkowe, u podstaw którego stoi założenie, że regulacja dotyczy zarówno lokali stanowiących własność Gminy, jak też towarzystw budownictwa społecznego. Tym bardziej, że w ust. 3a przewidującym obniżenie bonifikaty ze względu na posiadanie zaległości z tytułu braku bieżącego opłacania czynszu, również nie ma jednoznacznego wskazania podmiotu wynajmującego.

Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).