

**UCHWAŁA NR IX/85/2019  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie rozpatrzenia petycji**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 roku ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506) w związku z art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1. Rozpatruje negatywnie petycję z dnia 15 października 2018 roku dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w Świnoujściu przy ul. Krzywej 1 A-E, będących w zasobie Gminy Miasto Świnoujście z bonifikatą 95% na rzecz najemców.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

## UZASADNIENIE

W dniu 29 października 2018 r. wpłynęła do Rady Miasta Świnoujście petycja mieszkańców osiedla Krzywa 1 A-E (pismo z 15 października 2018 r.). Przedmiotem petycji jest wniosek o podjęcie przez Radę Miasta Świnoujście działań umożliwiających nabycie lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy Miasto Świnoujście z bonifikatą 95%.

Przewodniczący Rady Miasta Świnoujście VII Kadencji zgodnie z kompetencją przekazał treść petycji do wiadomości radnych w dniu 30 października 2018 r. Następnie I wiceprzewodniczący rady miasta w dniu 5 listopada 2018 r. przekazał kopię petycji do prezydenta miasta z prośbą o analizę i opinię w przedmiotowym zakresie.

Z uwagi na wyjątkowe okoliczności, wpływ petycji w okresie wyborów samorządowych i wyboru nowej Rady Miasta Świnoujście, przewodnicząca rady miasta przekazała petycję Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, która na posiedzeniu w dniu 11 grudnia 2018 r. zapoznała się z jej treścią. Podczas kolejnych posiedzeń komisja w dniach 11 i 20 grudnia 2018 r., 11 stycznia 2019 r., 13, 20 i 26 lutego 2019 r. oraz 12 marca 2019 r.:

1) zapoznała się z pismem z dnia 10 stycznia 2019 r., znak: WEN.7125.24.2018.JK, I Zastępcy Prezydenta Miasta Świnoujście, dotyczącym analizy gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie zbywania lokali komunalnych;

2) w dniu 13 lutego 2019 r., wysłuchała wyjaśnień przedstawicielki mieszkańców budynków przy ulicy Krzywej, zastępcy prezydenta miasta, naczelnika Wydziału Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami oraz dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu;

3) zapoznała się z pismem zatytułowanym „kolejna petycja” (bez podpisów lokatorów) z dnia 21 lutego 2019 r.;

4) zapoznała się z pismem z dnia 25 lutego 2019 r., znak: DZ.AC.2019, Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu, dotyczącym zapytania o realizację inwestycji polegającej na dobudowie wind w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Krzywej 1A-1E;

5) zapoznała się z informacją z dnia 26 lutego 2019 r., kierownika Działu ds. Gospodarki Lokalowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu, dotyczącą lokali gminnych przy ul. Krzywej 1A-1E;

6) w dniu 20 lutego 2019 r. komisja wysłuchała kierownika Biura Nadzoru Prawnego i Koordynacji Zamówień Publicznych, w celu wyjaśnienia spraw związanych z przedmiotową petycją. Zapoznała się z informacją naczelnika Wydziału Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami o przepisach prawnych regulujących zbycie lokali mieszkalnych w Świnoujściu.

W dniu 27 lutego 2019 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli lokatorów budynków przy ul. Krzywej 1A-1E, przewodniczącej Rady Miasta Świnoujście oraz przewodniczącej Komisji Skarg, Wniosków i Petycji. Opis stanu faktycznego dotyczącego osiedla przy ul. Krzywej 1 A-E:

Gmina Miasto Świnoujście poniosła pełen koszt budowy lokali przy ul. Krzywej. Zasób lokali mieszkalnych przy ul. Krzywej 1 A-E należy do najbardziej atrakcyjnych zasobów w gminie, z uwagi na wyposażenie lokali w: łazienki, instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody zasilane z sieci miejskiej. Budynki te posiadają ceramiczne stropy i odpowiednią liczbę przewodów kominowych. Brak jest więc konieczności ponoszenia przez właścicieli kosztów modernizacji lokali i budynków, w odróżnieniu od dużej części starszych zasobów gminy, gdzie wynoszą one rocznie ok. 2 mln zł.

Gmina przez okres 15 lat zbywała lokale ze znaczną bonifikatą sięgającą do 95%. Z oferty tej mogli skorzystać wszyscy najemcy lokali komunalnych, m.in. z ul. Krzywej, po spełnieniu określonych warunków, w tym braku zaległości w opłatach w ciągu 24 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o nabycie lokalu.

Jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych osób tworzących gospodarstwa domowe o niskich dochodach. Realizując ustawowe obowiązki gmina zobowiązana jest prowadzić racjonalną politykę w tym obszarze. Lokale mieszkalne przy ul. Krzywej 1A-E, podobnie jak inne lokale gminne położone na terenie miasta Świnoujście, stanowią aktualnie gminny zasób mieszkaniowy służący realizacji tego zadania. Radni Rady Miasta Świnoujście w 2012 r. przyjmując uchwałę nr XXV/204/2012 z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto

Świnoujście na lata 2012-2017 ze zm. oraz uchwałą nr XXV/203/2012 z 31 maja 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie gospodarki nieruchomościami miasta Świnoujścia nr XXXVIII/325/2008 z dnia 29 maja 2008 r., przyjęli aktualnie obowiązujący kierunek gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznając go za najbardziej racjonalny i społecznie uzasadniony.

Należy zauważyć, że najem lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony od gminy jest długoterminowy, zapewniający bezpieczeństwo i stabilizację zamieszkiwania w nim zarówno najemców, jak i ich rodzin. Prawo gwarantuje także dziedziczenie najmu lokali komunalnych m.in. przez dzieci najemcy i jego współmałżonka. Potrzeby mieszkaniowe najemcy są zatem zabezpieczone.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. (P16/08) stwierdził, że nie można zrealizować zasady sprawiedliwości społecznej w oderwaniu od reguł konstytucyjnych. Reguła płynąca z art. 75 ust. 1 Konstytucji stanowi, że każdy powinien mieć mieszkanie (mieć gdzie mieszkać). Jednakże przepis ten, niemający roszczeniowego charakteru ani wobec władzy publicznej ani wobec jakiegokolwiek podmiotu dysponującego poszukiwanym dobrem (mieszkaniami), nie jest tożsamy z ustawową gwarancją uzyskania przez każdego lokatora, prawa własności zajmowanego przez niego mieszkania. Obowiązujący porządek prawny przewiduje bowiem możliwość skutecznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli również w ramach innych tytułów prawnych, w tym obligacyjnego prawa najmu.

Podkreślenia wymaga, że najemcy lokali przy ul. Krzywej 1 A-E otrzymali od gminy lokale nowo wybudowane bądź wyremontowane, a więc bez konieczności ponoszenia przez nich nakładów remontowych, za wyjątkiem tych, do których są zobowiązani w związku z bieżącą eksploatacją.

Najemcy bowiem, zgodnie z art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234) zobowiązani są do naprawy i konserwacji urządzeń oraz elementów wyposażenia lokalu. W pozostałym zakresie remonty gminnych lokali wykonywane są przez właściciela tj. gminę i dotyczą np. wymiany stolarki bądź przygotowania lokalu do zasiedlenia. Ponadto utrzymanie części wspólnych i ponoszenie kosztów zarządu jest zadaniem wszystkich właścicieli, w tym również gminy, której udział w nieruchomości wspólnej wynosi 24%. W takim też udziale gmina poniosła koszty między innymi remontu wszystkich dachów, wymiany pionów wodnych, malowania wszystkich klatek schodowych z wymianą okien itd. W ramach utrzymania majątku wspólnego gmina zobowiązana jest do wnoszenia comiesięcznych zaliczek w wysokości 3,60 zł/m<sup>2</sup>, tj. 114 tys. zł rocznie.

We wspólnotach mieszkaniowych gminę, jako jednego ze współwłaścicieli reprezentuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. Decyzje wspólnot mieszkaniowych uwzględniają potrzeby zarówno właścicieli indywidualnych, jak i najemców lokali gminnych. Administratorzy z zarządami wspólnot współpracują w zakresie zarządzania częściami wspólnymi ze wszystkimi właścicielami, w tym także z gminą.

Stawki czynszu dla lokali przy ul. Krzywej 1A-E, biorąc pod uwagę inflację w okresie ostatnich dziesięciu lat, praktycznie realnie nie wzrosły (wzrost o około 8%) i wynoszą obecnie odpowiednio od 8,82 do 9,84 zł/m<sup>2</sup>. Ponadto najemcy o niskich dochodach mogą ubiegać się o pomoc w ponoszeniu opłat za mieszkanie w formie dodatku mieszkaniowego lub obniżki czynszu. W przypadku funkcjonujących w Polsce programów umożliwiających wynajem lokalu z opcją dojścia do własności, czynsze kształtują się w granicach 20-30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, z okresem spłaty od dziesięciu do dwudziestu kilku lat. Czynsze obowiązujące przy ul. Krzywej 1A-E były i nadal są znacznie niższe od poziomu odpowiadającego czynszom przy opcji najmu z dojściem do własności.

Zasób lokali przy ul. Krzywej 1A-E stanowi majątek gminy i wyzbywanie się go po cenie nieadekwatnej do ich wartości uszczupli go, systematycznie ograniczając możliwość skutecznej realizacji podstawowego zadania własnego gminy jakim jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkaniowych świnoujścian. Tymczasem lista rodzin oczekujących w Świnoujściu na wynajem lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wzrosła ze 152 pozycji w roku 2017 do 189 pozycji w roku 2018, co zdaje się potwierdzać tendencję do stałego wzrostu poziomu zapotrzebowania na te lokale. W konsekwencji, zasób lokali komunalnych powinien się zwiększać, a nie zmniejszać. Koszt budowy nowych lokali szacuje się na ok. 5500-7500 zł/m<sup>2</sup>. Gmina potrzebuje środków na budowę kolejnych lokali, a sprzedaż mieszkań z bonifikatą nie pokryje kosztów odtworzenia zasobu. Należy wziąć natomiast pod uwagę, że umożliwi dalszy obrót tymi nieruchomościami już po cenach rynkowych, co oznacza, że w perspektywie czasu może także spowodować ubieganie się przez nabywców tych lokali lub członków ich rodzin o kolejny lokal z zasobów gminy.

Decyzja o sprzedaży lokalu komunalnego należy do wyłącznej właściwości gminy. Najemcy, co do zasady, nie przysługuje roszczenie o zawarcie z gminą umowy sprzedaży zajmowanego przez niego lokalu. Sprzedaż więc części lokali gminy z bonifikatą przy zwiększonym popycie na wynajem lokali z jej zasobów nie ma ani racjonalnego, ani społecznego uzasadnienia.

Mając powyższe na uwadze Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Świnoujście nie znalazła uzasadnienia dla pozytywnego rozpatrzenia petycji i rekomenduje podjęcie przedmiotowej uchwały.