

**UCHWAŁA NR XXXV/285/2020  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 27 sierpnia 2020 r.

**w sprawie rozpatrzenia petycji**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) Rada Miasta Świnoujście uchwała, co następuje:

§ 1. Rozpatruje negatywnie petycję z dnia 12.03.2020 r. w sprawie przywrócenia najemcom mieszkań komunalnych będących w zasobie Gminy Miasto Świnoujście bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

## UZASADNIENIE

W dniu 31.03.2020 r. do Rady Miasta Świnoujście wpłynęła petycja mieszkanki lokalu usytuowanego przy ul. [REDAKTOWANE] w Świnoujściu, zawierająca wniosek o podjęcie przez Radę Miasta Świnoujście działań zmierzających do sporządzenia aneksu do Uchwały nr XXII/170/2019 z dnia 6.12.2019 r. dotyczącego osób, które starały się o wykup lokali mieszkalnych przed 2014 r., jednakże z powodów niezależnych od Gminy nie mogły sfinalizować wykupu z bonifikatą.

Petycja mieszkanki lokalu położonego przy ul. [REDAKTOWANE] w Świnoujściu wpłynęła do Rady Miasta w dniu 12.03.2020 r. drogą mailową bez sprecyzowania przez wnioskodawcę czy jest to inicjatywa uchwałodawcza czy petycja, co wiązało się z koniecznością przesłania pisma z prośbą o uzupełnienie braków formalnych.

Petycja ta była przedmiotem prac Komisji Skarg, Wniosków i Petycji. Na posiedzeniach w dniach 12.05.2020 r., oraz 30.06.2020 r. Komisja między innymi zapoznała się z treścią petycji, zapoznała się ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Świnoujście zawartym w piśmie z dnia 20 kwietnia 2020 r. odnoszącym się do petycji, wysłuchała wyjaśnień i informacji Naczelnika Wydziału Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami, Kierownika Biura Nadzoru Prawnego i Koordynacji Zamówień Publicznych, Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu oraz Sekretarza Miasta Świnoujście.

Analiza treści petycji oraz zebranych dokumentów wygląda następująco. Petycja dotyczy lokalu mieszkalnego, zarządzanego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej położonego w Świnoujściu przy ul. [REDAKTOWANE] składającego się z 3 pokoi o powierzchni użytkowej 71 m<sup>2</sup>, powierzchni mieszkalnej 54,9m<sup>2</sup>. W mieszkaniu tym zamieszkuje córka i wnuk Wnioskodawczyni.

Wniosek o wykup lokalu mieszkalnego [REDAKTOWANE] złożyła 9 marca 2010 r., zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz prawa miejscowego, tj. Uchwałą Nr XXXVIII/325/2008 Rady Miasta Świnoujście. WEN dnia 11 marca 2010 r. dokonując weryfikacji wniosku opisanego przez ZGM poinformował wnioskodawczynię o konieczności zalegalizowania łazienki wykonanej jako samowola budowlana poprzez uzyskanie wszelkich koniecznych zgód i pozwoleń. Po ich przedłożeniu będzie można przystąpić do rozpoczęcia procedur związanych ze sprzedażą lokalu.

25 marca 2010 r. w piśmie do Urzędu Miasta [REDAKTOWANE] prosiła o inny sposób załatwienia sprawy obejmujący przyjęcie obecnego stanu technicznego mieszkania.

Mając na uwadze istniejący stan faktyczny dnia 15 kwietnia 2010 r. Urząd Miasta podtrzymał swoje stanowisko.

30 kwietnia 2010 r. [REDAKTOWANE] w piśmie do Urzędu Miasta pisze, iż jej zdaniem brak uzasadnienia żądania Urzędu wykonania wszelkich czynności zmierzających do legalizacji pomieszczenia sanitarnego w lokalu mieszkalnym. [REDAKTOWANE] opiera się na:

- udokumentowanych pracach związanych z wydzieleniem pomieszczenia sanitarnego, które zostało wykonane za zgodą ówczesnego dyrektora MPGKiM lokalu mieszkalnego z dnia 13 października 1978 r.
- Karcie przeglądu mieszkania z dnia 28 listopada 1968 r.
- Protokole zdawczo - odbiorczym z dnia 13.10.1978 r. potwierdzają, że skład lokalu mieszkalnego przy ul. [REDAKTOWANE] (wcześniej ul. [REDAKTOWANE] w Świnoujściu wchodzi w skład min. kuchnia i WC niezbędne urządzenia i wyposażenie.
- Projekcie wykonania instalacji gazowej ze stycznia 1995 r.
- Protokole próby szczelności instalacji gazowej z dnia 18 stycznia 1995 r.

Pismo [REDAKTOWANE] zostaje przekazane do ZGM celem ustosunkowania się i podjęcia stosownych decyzji.

11 czerwca 2010 r. w odpowiedzi ZGM podtrzymuje swoje stanowisko argumentując, że łazienka (urządzenie kąpielowe) w przedmiotowym lokalu została wykonana bez stosownych dokumentów przed 1995 r. W związku z powyższym najemca powinien dokonać legalizacji posiadanej łazienki w przedmiotowym lokalu.

21 listopada 2011 r. [REDAKTOWANE] zawiadomiła organ o wykonaniu obowiązku nałożonego decyzją z dnia 26 lipca 2011 r. nakazującej usunięcie nieprawidłowości występujących w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

5 grudnia 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją stwierdził wykonanie obowiązku nałożonego przez ZGM z dnia 26 lipca 2011 r. nakazującą usunięcie nieprawidłowości występujących w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

20 grudnia 2011 r. [REDAKTOR] składa kolejny wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego w którym od wielu lat wraz z rodziną zamieszkuje.

Dnia 10 stycznia 2012 r. WEN wystąpił do ZGM o interpretację zapisu na wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego dotyczącego renowacji budynku.

Pismem z dnia 23 stycznia 2012 r. ZGM udzielił odpowiedzi, że budynek podlegał renowacji z programu pn.: "Mieszkam ładnie i bezpiecznie" - renowacja budynków w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego woj. zachodniopomorskiego 2007-2013. Okres trwałości 5 lat. Zmiana stosunków własności w nieruchomościach naraziłoby gminę na konieczność zwrotu uzyskanego dofinansowania. Jednocześnie Dyrektor ZGM zwrócił się do Urzędu Marszałkowskiego z zapytaniem, czy zmiana własności lokalu tj. sprzedaż mieszkania komunalnego będącego w zasobie Urzędu Miasta osobie prywatnej będzie miała wpływ na charakter i cele projektu oraz warunki jego eksploatacji.

W odpowiedzi Urząd Marszałkowski pismem z dnia 10 kwietnia 2012 r. uzasadnił, że każdy przypadek rozpatrywany jest indywidualnie podczas analizy konkretnego przypadku weryfikowany jest charakter, cel projektu, warunki jego eksploatacji a także, czy nie doszło do uzyskania nieuzasadnionej korzyści przez przedsiębiorstwo lub podmiot publiczny. Z pisma wynika również, że zmiana stosunków własnościowych w nieruchomości naraziłaby Gminę na konieczność zwrotu uzyskanego dofinansowania.

31 lipca 2012 r. Urząd Miasta udzielił odpowiedzi informując o realizacji programu dotyczącego renowacji budynku w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego, który uniemożliwił wykup lokalu mieszkalnego.

10 września 2012 r. [REDAKTOR] złożyła skargę.

21 września 2012 r. Urząd Miasta udzielił odpowiedzi na skargę w której zostały ujęte następujące wyjaśnienia opisujące stan dotyczący weryfikacji wniosku o wykup lokalu mieszkalnego:

- lokal posiada decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego legalizującą prace remontowe wykonane przez użytkowników lokalu mieszkalnego.
- Miasto Świnoujście złożyło wniosek o pozyskanie środków na renowację budynku w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego województwa zachodniopomorskiego 2007-2013.
- obowiązujące prawo lokalowe uległo zmianie. Uchwałą nr XXV/203/2012 z dnia 31.05.2012 r. wyłącza ze sprzedaży lokale mieszkalne, które zostały objęte programami wymagającymi zachowania aktualnej formy własności przez okres wynikający z tych programów §2 ust. 1 pkt 9. Wobec powyższego Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomości uznał skargę za bezzasadną.

Analizując zakres skargi z dnia 10.09.2012 r. wydział Audytu Wewnętrznego i Kontroli podtrzymał stanowisko Miasta wskazując brak podstaw do sprzedaży lokalu.

Dnia 14 lutego 2019 r. [REDAKTOR] złożyła pismo o wykup mieszkania uwzględniając ulgę z tytułu długotrwałego najmu. Pismem z dnia 20 maja 2019 r. pozostawiono sprawę bez rozpatrzenia z uwagi na to, że [REDAKTOR] nie jest najemcą przedmiotowego mieszkania.

31 marca 2020 r. [REDAKTOR] złożyła do Rady Miasta pismo będące przedmiotem niniejszej petycji. W piśmie tym [REDAKTOR] powołuje się na informację, że w związku z przekazaniem nieruchomości w której zamieszkuje, TBS Lokum ma możliwość wykupienia lokalu mieszkalnego po cenach rynkowych w związku tym wnioskuje o wykup lokalu mieszkalnego z bonifikatą.

Podsumowując powyższe informacje należy podkreślić;

- budynek podlegał renowacji z programu pn. "Mieszkam ładnie i bezpiecznie" - renowacja budynków w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego woj. zachodniopomorskiego 2007-2013. Inwestycja została rozliczona w listopadzie 2014 r. Okres trwałości 5 lat. Zmiana stosunków własności w nieruchomościach naraziłoby gminę na konieczność zwrotu uzyskanego dofinansowania
- sprzedaż lokali w przedmiotowych nieruchomościach jest ekonomicznie nieuzasadniona. Nieruchomość w 100% należy do Gminy Miasto Świnoujście. Sprzedaż lokalu oznaczałoby utworzenie wspólnoty mieszkaniowej, co powołuje zwiększenie obowiązków gminy i uzależnienia się od woli właścicieli, którzy często mają odmienne priorytety

- § 2 ust. 1 pkt 9 uchwały nr XXV/203/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 maja 2012 r. wyłącza ze sprzedaży lokale mieszkalne, które zostały objęte programem wymagającym zachowania aktualnej formy własności przez okres wynikający z tych programów.
- § 3 pkt 3 uchwały nr XXXII/258/2020 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie likwidacji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu w celu zawiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością określa, że osoby fizyczne, będące najemcami lokali mieszkalnych, którym do dnia podjęcia niniejszej uchwały przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia i podpisali z Gminą Miasto Świnoujście stosowne porozumienie w przedmiocie nabycia lokalu, na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, będą mogły skorzystać z uprawnienia do nabycia lokalu w okresie kolejnych 3 lat, licząc od dnia zawarcia porozumienia.

Istota petycji sprowadza się do przywrócenia najemcom lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Miasto Świnoujście możliwości nabycia ich na własność przy zastosowaniu bonifikaty od ceny. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji w wyniku prac przedkłada Radzie Miasta projekt uchwały w sprawie negatywnego rozpatrzenia opisanej petycji. Jednocześnie Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zwraca uwagę, że w sposób szczególny uregulowano kwestię ochrony aktualnych najemców lokali mieszkalnych. Na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje im prawo pierwszeństwa w nabyciu najmowanych lokali mieszkalnych. Osoby fizyczne będące najemcami lokali mieszkalnych, którym do dnia podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu w celu zawiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia i które podpisały z Gminą Miasto Świnoujście stosowne porozumienie w przedmiocie nabycia lokalu, na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, będą mogły skorzystać z uprawnienia do nabycia lokalu w okresie 3 lat, licząc od procesu przekształceń. Umowy najemców podlegać będą ochronie takiej jak umowy najmu lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Dzięki takiemu rozwiązaniu wysokość czynszu w tych umowach pozostanie chroniona zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.