

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2013 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 (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 594, poz. 645) oraz art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323; z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Nr 106 poz. 622, Nr 115 poz. 673, Nr 129 poz. 732, Nr 130 poz. 762, Nr 135 poz. 789, Nr 187 poz. 1110, Nr 163 poz. 981, Nr 224 poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, poz. 951, poz. 1256, poz. 1429, poz. 1529); **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) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 6 skreśla się ust. 3,

2) w § 6 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„Jeżeli w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży wnioskodawca posiadał zaległość z tytułu braku bieżącego opłacania czynszu wraz z opłatami dodatkowymi, której wysokość przekracza 6-krotność miesięcznych należności liczonych według wymiarów pierwszego miesiąca roku kalendarzowego, w którym dochodzi do zbycia lokalu – przysługującą mu bonifikatę wynikającą z ust. 1 obniża się o 20%.”;

3) § 6 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku, gdy najemca skorzystał z pomocy Gminy 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.”;

4) § 6 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania gdy najemca bądź jego małżonek posiada lub posiadał w okresie 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne, lub do ich części. Przepis ten stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe oraz w przypadku posiadania przez nich udziałów w innym lokalu mieszkalnym bądź nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne na zasadzie współwłasności, gdzie suma posiadanych przez nich udziałów jest równa 1.”;

5) w § 6 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Przepis ust. 5 nie ma zastosowania w przypadku:

- 1) dokonania zamiany posiadanego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub zabudowanej nieruchomości mieszkalnej bądź ich części, na lokal mieszkalny o którego wykup najemca wnioskuje do Gminy,
- 2) gdy najemca bądź jego małżonek posiada lub posiadał w okresie 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę tytuł prawny do części w innym lokalu mieszkalnym lub nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne, która jest mniejsza niż 50% udziału i pochodzi ze spadkobrania,
- 3) sprzedaży lokali o których mowa w §7 ust. 1 i ust. 3.”;

6) skreśla się § 8 ust. 1;

7) § 6 ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemców, korzystających z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu w oparciu o § 5 ust. 1 pkt 2 ustala się bonifikatę w wysokości 90%”;

8) § 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Wnioski o wykup lokali mieszkalnych złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały rozpatrywane są na podstawie przepisów nowej uchwały, z wyłączeniem jej § 6 ust. 1 oraz § 7 ust. 1, w ich miejsce zastosowanie ma ust. 2 niniejszego paragrafu.”.

**§ 2. 1.** Do wniosków o wykup lokali mieszkalnych złożonych, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W sprawach, w których do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zostały złożone oświadczenia woli Prezydenta Miasta Szczecin dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, stosuje się przepis § 6 ust. 4 w dotychczasowym brzmieniu.

3. Przepis § 6 ust. 3a, dodany niniejszą uchwałą, stosuje się do wniosków o wykup lokali mieszkalnych złożonych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

## Uzasadnienie

Zapisy dotyczące zmiany warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w sposób zaproponowany w przedkładanym projekcie uchwały wychodzą naprzeciw oczekiwaniom części najemców lokali mieszkalnych, ubiegających się o sprzedaż zajmowanych lokali, którym dotychczasowe brzmienie przepisów uniemożliwia udzielenie bonifikaty.

Uchwała 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 obowiązuje od 21 czerwca 2012 r. W zdecydowany sposób zmieniła ona wcześniejsze zasady udzielania bonifikat. Wcześniej bonifikata dla samodzielnych lokali mieszkalnych i domów wynosiła od 95 % do 97 %. Obecnie wysokość udzielanej najemcy bonifikaty (bądź odmowa jej udzielenia) uzależniona została od:

-czasu jego zamieszkiwania w lokalu komunalnym (bonifikaty od 25 % do 95 %)

-bieżącego opłacania przez najemcę czynszu wraz z opłatami dodatkowymi przez okres 5 lat poprzedzających złożenie wniosku (obniżenie przysługującej bonifikaty o 20 %)

-od korzystania przez najemcę z pomocy Gminy w formie umorzenia należności czynszowych w okresie 10 lat (obniżenie bonifikaty o kwotę odpowiadającą umorzeniu)

-tytułu do innego lokalu mieszkalnego lub jego części, lub zbycia nieruchomości (w tym spółdzielczego prawa do lokalu) bądź udziału w nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe w okresie 10 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę Miasto Szczecin (w przypadku posiadania takiego tytułu brak podstaw do udzielenia bonifikaty – bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe)

-stałego zamieszkiwania w lokalu (w przypadku niezamieszkiwania brak podstaw do udzielenia bonifikaty)

Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującą Uchwałą Nr XVIII/508/12 z dnia 23 kwietnia 2012 r. dla wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie Uchwały tj. przed dniem 21.06.2012 r. od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych ustala się bonifikatę w wysokości 95 % lub 97 % gdy zbywane są jednocześnie wszystkie pozostałe lokale mieszkalne położone w granicach danej nieruchomości.

Niemniej jednak określenie możliwej do zastosowania wysokości bonifikaty od ceny lokali sprzedawanych w oparciu o wnioski złożone zarówno przed dniem wejścia w życie Uchwały Nr XVIII/508/12 jak i po jej wejściu w życie odbywa się na podstawie zasad wynikających z przepisów tejże uchwały i uzależniona została jak podano wyżej od wysokości ewentualnych zaległości, umorzenia należności czynszowych, aż do odmowy jej udzielenia w przypadku posiadanego przez najemcę tytułu do innego lokalu mieszkalnego lub jego części, lub zbycia nieruchomości bądź udziału w nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe oraz stałego zamieszkiwania.

Mając na uwadze roczny okres obowiązywania ww. uchwały i przeprowadzoną w związku z tym weryfikację ok. 500 wniosków pod względem terminowości przy uiszczaniu opłat czynszowych należy uznać, że obecnie proponowane brzmienie przepisu § 6 ust. 3 będzie sprzyjać właściwemu jego wykonaniu, zwłaszcza mając na uwadze obowiązujący 5 letni okres przechowywania dokumentów księgowych. Dodatkowo zapis § 2 ust. 1 pozwoli na odstępianie od dalszej weryfikacji ok. 3000 wniosków złożonych dotychczas. Dodatkowo przepis ten będzie dotyczył tylko wniosków nowych,

gdzie najemcy będą świadomi, że brak opłat czynszowych odbije się w przyszłości wysokością bonifikaty, przy ewentualnym wykupie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Dodatkowo warto zauważyć, że w okresie od dnia 21 czerwca 2012 r. do dnia 1 września br. sprzedana 242 lokale mieszkalne w tym bez bonifikaty - 1 lokal (z § 6 ust. 5 Uchwały RM nr 508/2012), z bonifikatą 75% oraz umorzeniem o zaległości czynszowe - 1 lokal mieszkalny (z § 6 ust. 3 i 4 Uchwały RM nr 508/2012) z umorzeniem o zaległości czynszowe - 1 lokal mieszkalny (z § 6 ust. 4 Uchwały RM nr 508/2012).

Rozważając zasadność „karania” tych najemców, którzy mieli kiedyś zaległości czynszowe, należy pamiętać, że wśród nich są najemcy lokali, które Gmina Miasto Szczecin chce sprzedać, gdyż są położone w budynkach wskazanych przez ZBiLK do sprzedaży w pierwszej kolejności ze względu na wysokie koszty utrzymania zasobu.

Kierując się konstrukcją zapisów uzasadnienia do Uchwały Nr XVIII/508/12 proponuje się zmianę § 6 ust. 4 poprzez nadanie mu brzmienia zgodnego z pierwotnym zamierzeniem i wyrazy „...przed złożeniem wniosku ...” zastąpić wyrazami „... przed zawarciem umowy sprzedaży...”.

Ponadto proponuje się wyrazy „...z tytułu czynszu...” zastąpić wyrazami „...z tytułu korzystania z lokalu...”, gdyż dotychczasowe brzmienie ww. przepisu może budzić kontrowersje przy jego stosowaniu w przypadku umorzenia należności bezumownemu najemcy, któremu gmina wcześniej wypowiedziała umowę za zaległości czynszowe, które zostały w całości bądź częściowo umorzone wraz z kwotą należną gminie za bezumowne korzystanie z lokalu. Niemniej jednak, w celu uniknięcia dopiero co osiągniętej płynności w uzupełnianiu wniosków o nową dokumentację związaną ze zmianami obowiązującymi od 21 czerwca 2012 r., nowe brzmienie tego przepisu nie będzie miało zastosowania do wniosków już zweryfikowanych w tym zakresie.

Niezwykle istotny dla proponowanej zmiany jest 5-letni okres przechowywania dokumentów księgowych. Bywają wnioski w przypadku, których z uwagi na odległy termin ich złożenia, niemożliwe jest ustalenie umorzenia co wynika z faktu, że okres od momentu złożenia przez najemcę wniosku o nabycie lokalu u Zarządcy (lata 2008-2009 a bywa, że i wcześniej) poprzez przesłanie go do Urzędu aż do jego realizacji (4-5 letni okres oczekiwania) czyli sprzedaż lokalu na rzecz najemcy bywa często dużo dłuższy niż obowiązujący 5-letni okres przechowywania dokumentów księgowych.

Zarządcy nie zawsze są więc w posiadaniu tak czasowo odległej dokumentacji. W tym miejscu należy pamiętać, że są przypadki, gdzie realizujemy wnioski złożone znacznie wcześniej tj. nawet lata 90-te, z uwagi na to, że gdzie nie było założonej KW dla budynku, pozwalającej na sprzedaż mieszkań w nim położonych.

Proponowana zmiana powoduje, że weryfikacja a w konsekwencji zwrot umorzeń sięgać będzie do 10 lat przed zawarciem umowy sprzedaży a w przypadku obowiązującego brzmienia sięga do lat 15 a niejednokrotnie dalej.

Natomiast ocena funkcjonowania zapisu § 6 ust. 5 tj. „najemca lub małżonek najemcy w okresie 10 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę Miasto Szczecin posiadał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub jego części, lub zbył nieruchomość (w tym spółdzielcze prawo do lokalu) bądź udział w nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne” pokazała, że większość przypadków to sytuacje, gdzie najemcy posiadają częściowy udział czy to w lokalu czy też innej nieruchomości, w pojedynczych przypadkach rodzice mają udział w lokalach dzieci, których wspomagali finansowo przy ich zakupie czy też najemcy nabyli udział w lokalach w celu zabezpieczenia udzielonych pożyczek itp. Posiadany przez najemców udział nie pozwala (bądź nie pozwalał) im zaspokoić potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie nie stanowi podstawy do wypowiedzenia przez Gminę Miasto Szczecin umowy najmu na mocy art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz.U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 – j.t. Zatem zasadnym jest stworzenie możliwości nabycia

z bonifikatą zajmowanego lokalu w przypadku gdy udział jest mniejszy niż 50%, co umożliwia proponowane brzmienie wskazanego wyżej przepisu. Proponuje się również skrócić z 10 lat do 5 okres karencji przy zbyciu przez najemcę posiadanego wcześniej lokalu bądź nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne. Wynika to z analogii 5 letniej karencji wskazanej przez ustawodawcę do zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu nabytego od gminy z bonifikatą. Dodatkowo proponuje się wyłączenie tego przepisu ze stosowania przy sprzedaży lokali wspólnych tj. zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę na podstawie odrębnych umów, z tego względu, że przy realizacji wniosku dotyczącego takiego lokalu, sprzedaż bez bonifikaty dotyczy najemcy (-ów), który nie posiadałby innego lokalu czy innej nieruchomości.

Warunki związane z oświadczeniem nieposiadania obwarowane są zapisami, że „złożenie przez najemcę oświadczenia niezgodnego z prawdą skutkować będzie prawem do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli o udzieleniu bonifikaty przy sprzedaży przedmiotowego lokalu”.

Zmiana § 6 ust. 8 ma na celu uściślenie dotychczas obowiązującej jego treści.

Propozycja skreślenia § 8 ust. 1 wychodzi naprzeciw oczekiwaniom zarządców lokali (ZBILK, TBS i STBS), których obowiązkiem jest przygotowanie stosownego dokumentu umożliwiającego udzielenie bonifikaty. Jednocześnie propozycja ta ma na celu skrócenie procedury związanej z realizacją złożonego przez najemcę wniosku, gdyż jego realizacja wymagała przeprowadzenia stosownego postępowania w zakresie ustalenia stałego zamieszkiwania najemcy w lokalu.

W orzecznictwie przyjmuje się jednolicie, że o zamiarze stałego pobytu można mówić wówczas gdy występują okoliczności pozwalające przeciętnemu obserwatorowi na wyciągnięcie wniosku, że określona miejscowość, jest głównym ośrodkiem działalności danej dorosłej osoby fizycznej (NSA w Warszawie w postanowieniu z 02.09.2010 r. I OW 74/10). W omawianej sprawie ugruntowało już się orzecznictwo i tak np. jak wskazano w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 czerwca 2001 r., sygn. akt. I CKN 1179/98 (Lex Polonica nr 1546806) czasowe - uzasadnione określonymi przyczynami - przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w „swoim” lokalu, by zmienić miejsce zamieszkania. Słusznie też wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 1 lutego 2007 r., sygn. akt. VI ACa 771/2006 (Lex Polonica nr 1867211), że nieobecność w lokalu, nawet przez dłuższy - kilka miesięcy - nie oznacza to przecież automatycznie, że najemca lokal opuścił.

Proponowana zmiana § 9 ust. 1 jest raczej kwestią porządkową, gdyż wynika z faktu, że przy obecnym jego brzmieniu najemcy lokali zajmowanych na podstawie kilku umów najmu (2 i więcej tzw. lokale wspólne) mogą kupić je na współwłasność z bonifikatą 90%, niższą o 5% od udzielanej przez Gminę Miasto Szczecin dla lokali samodzielnych. Ponadto należy podkreślić, że wcześniej obowiązująca uchwała w tego typu przypadkach pozwalała na zastosowanie bonifikaty w wysokości 95% i 97% (przy sprzedaży wszystkich pozostałych lokali mieszkalnych w nieruchomości). Proponowana zmiana ma zatem pozwolić na zastosowanie bonifikaty 95% i 97% przy realizacji wniosków złożonych przed dniem 20.06.2012 r. tj. przed dniem wejścia w życie Uchwały Nr XVIII/508/12. Pozostawienie istniejącego stanu prawnego jest dalece krzywdzące dla najemców zajmujących tzw. lokale wspólne, jak również odbiega od wcześniej przyjętej polityki mieszkaniowej zmierzającej m.in. do sukcesywnej likwidacji tego typu lokali.