

WGN.7125.25.2021

Rada Miejska Łomży

Prezydent Miasta Łomża zwraca się z prośbą o przyjęcie projektu uchwały w sprawie uchylenia uchwały dotyczącej warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności gruntu, a w konsekwencji odstąpienia od przyznawania bonifikaty przy sprzedaży lokali komunalnych w Mieście Łomża.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899) oraz ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243) gmina ma prawo do tworzenia i posiadania zasobu nieruchomości, którym gospodaruje wójt, burmistrz czy prezydent miasta. Ponadto, ustawowym obowiązkiem gminy jest udzielenie pomocy mieszkaniowej, która realizowana jest poprzez najem lokali, natomiast sprzedaż najemcy zajmowanego lokalu oraz ewentualne udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży to jedynie przewidziana prawem możliwość. Dla zachowania odpowiedniej wielkości zasobu mieszkań komunalnych, prezydent miasta uprawniony jest do podjęcia decyzji o odstąpieniu od udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali komunalnych, a nawet o rezygnacji ze sprzedaży. Analizując aktualną sytuację mieszkaniową w Mieście Łomża, uważam, że zaistniała konieczność zmiany obowiązującej w tym zakresie praktyki i ustalenia nowych zasad, zgodnie z którymi Miasto Łomża będzie dbać o zasoby tego rodzaju, a nie pozbywać się ich za kwotę dużo niższą niż wartość rynkowa. W celu ograniczenia wykupu lokali komunalnych przez najemców Prezydent Miasta Łomża proponuje rezygnację z udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Warto podkreślić, że w Mieście Łomża istnieje duży problem związany z niedoborem mieszkań komunalnych, a czas oczekiwania na wynajem gminnego lokalu mieszkalnego jest bardzo długi. Sprzedaż lokali komunalnych z bonifikatą jest główną przyczyną zmniejszenia się gminnego zasobu mieszkaniowego, a im mniejszy zasób, tym mniejsze możliwości udzielenia pomocy mieszkaniowej osobom, które jej potrzebują.

Na skutek wzmożonej sprzedaży nieruchomości komunalnych w Mieście Łomża pogorszeniu ulega struktura zasobów komunalnych lokali mieszkaniowych, w tym także ściągальność czynszów najmu, gdyż wykupowane są głównie lokale niezadłużone

i w relatywnie lepszym stanie technicznym. Z obserwacji wynika, że z wykupu z bonifikatą korzystają również osoby, które nie są w najgorszej sytuacji ekonomicznej i stać byłoby je na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych na warunkach rynkowych. Preferencyjny wykup lokali możliwy jest z uwagi na przydział mieszkania komunalnego na rzecz poprzedników prawnych sprzed kilkudziesięciu lat, który dokonywany był w zupełnie innych warunkach ekonomiczno- społecznych.

Aktualnie sprzedaż lokali komunalnych w Mieście Łomża odbywa się w trybie bezprzetargowym z jednoczesnym udzieleniem bonifikaty w wysokości 70% wartości lokalu. Warunki udzielenia bonifikaty zostały określone w planowanej do uchylecia uchwale Rady Miejskiej nr 179/XXII/12 z dnia 21 marca 2012 r., zmienionej uchwałami nr 30/V/19 z dnia 16 stycznia 2019 r. i nr 132/XIV/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r.

Zgodnie z ww. aktami prawa bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych nie udziela się jedynie w przypadku:

- najemcy, jeżeli on lub jego współmałżonek, w dniu złożenia wniosku o wykup lokalu posiadają tytuł prawny w postaci prawa własności do innego lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, położonych na obszarze kraju;
- najemcy, którego okres najmu lokalu jest krótszy niż 5 lat, z wyłączeniem najemcy, z którym zawarto umowę najmu na podstawie art. 691 Kodeksu Cywilnego, w przypadku gdy zsumowany okres najmu poprzedniego najemcy i obecnego przekracza 5 lat oraz z wyłączeniem wstąpienia w najem przez małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, wnuków, przysposobionych, rodzeństwa, pasierba, zięcia, synową, ojczyma, macochę i teściów, którzy pozostali w lokalu po śmierci najemcy lub pozostali w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę.

W 2016 r. Prezydent Miasta Łomża prowadził kampanię promującą możliwość nabycia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych przez ich najemców za 30% wartości rynkowej nieruchomości. W celu poinformowania o ww. procedurze były publikowane artykuły i ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych. W wyniku dużego zainteresowania wykupem lokali ze strony najemców, zasób nieruchomości komunalnych Miasta Łomża uległ znacznemu skurczeniu.

Na dzień 7 lutego 2022 r. Miasto Łomża prowadzi sprzedaż lokali komunalnych w 59 nieruchomościach, gdzie utworzone zostały Wspólnoty Mieszkaniowe, w których udziały posiada Miasto Łomża. Poza dwoma blokami obsługiwanymi przez prywatnego zarządcę, wspólnotami administruje Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej

i Mieszkaniowej Zakład Budżetowy w Łomży. We wspólnotach tych znajduje się 2 318 lokali mieszkalnych, z czego około 30 %, tj. 668 lokali, stanowi własność Miasta Łomża. Pozostała część (1 650 lokali) stanowi własność osób fizycznych, które nabyły lokale bezpośrednio od miasta bądź nabyły je już po wykupie przez głównego najemcę.

Rok	Ilość lokali komunalnych sprzedanych na rzecz głównych najemców	Łączna wartość sprzedanych nieruchomości [zł]	Łączna cena sprzedaży nieruchomości [zł]	Łączna wartość udzielonej bonifikaty [zł]
2018	23	2 764 283,00	810 582,41	1 953 700,59
2019	18	2 227 032,00	668 109,60	1 558 922,40
2020	24	3 721 386,00	1 116 415,80	2 604 970,20
2021	15	2 798 210,00	839 463,00	1 958 747,00
SUMA	80	11 510 911,00	3 434 570,81	8 076 340,19

Na chwilę obecną cały zasób mieszkaniowy Miasta Łomża liczy 977 lokali mieszkalnych. Na liście przydziału mieszkań znajduje się 238 rodzin. Na umieszczenie na ww. liście oczekuje 641 rodzin lub osób, na najem socjalny lokalu 71 osób, a na lokale tymczasowe 47 osób. Łącznie na przydzielenie mieszkań czeka 997 rodzin.

Poniżej przedstawiono ilościowe zestawienie przydziału lokali mieszkalnych od roku 2018:

Rok	Ilość przydziału lokali mieszkalnych
2018	18 (w tym kilka mieszkań z ul. Kamiennej 5)
2019	14
2020	11
2021	7
2022 (na dzień 04.02.2022 r.)	1
SUMA	51

Zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Dodatkowo stosując ustalone przez Radę Miejską zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża - Uchwała nr 131/XIV/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r. Prezydent Miasta Łomża zawiera z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu Cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, umowy najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez co najmniej ostatnich 5 lat do momentu opuszczenia lokalu przez najemcę;
- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- c) zajmowana powierzchnia mieszkalna nie przekracza 15 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m²;
- d) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym ten warunek uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia. Przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu rozumie się małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, wnuków, przysposobionych, rodzeństwo, pasierba, zięcia, synową, ojczyzma, macochę i teściów.

Mając na uwadze powyższe uregulowania należy zauważyć, że aktualnie Prezydent posiada narzędzia do realizacji zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej poprzez zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne będące w rodzinach od pokoleń, z osobami potrzebującymi, które nie wstąpiły w stosunek najmu. Głównym warunkiem zawarcia umowy po śmierci najemcy z osobami pozostałymi w lokalu jest zamieszkiwanie wspólnie z najemcą i nie posiadanie innej nieruchomości mieszkalnej.

W momencie sprzedaży lokalu, która odbywa się z udzieleniem bonifikaty, po 5 latach nabywca może dysponować lokalem we własnym zakresie, bez ryzyka zwrotu udzielonej bonifikaty. Należy wziąć pod uwagę, że przy obecnych zasadach sprzedaży zdążają się sytuacje, że nabywcą lokalu jest osoba deklarująca prowadzenie jednoosobowego gospodarstwa domowego. W takim przypadku nikt z rodziny nie miałby możliwości ubiegania się o zawarcie z nim umowy najmu i docelowo po wygaśnięciu stosunku najmu lokal mógłby zostać rozdysponowany dla osoby z listy oczekujących na lokale komunalne.

W obecnym stanie finansowym miasta, który nie daje możliwości zabezpieczenia bieżących potrzeb mieszkaniowych, należy poddać pod rozważenie zasadność sprzedaży lokali komunalnych. Osoba wykupująca lokal mieszkalny z bonifikatą otrzymuje podwójną pomoc od Miasta Łomża, najpierw w momencie przydziału mieszkania, kiedy umożliwia jej się korzystanie z lokalu jedynie przy ponoszeniu kosztów jego utrzymania i preferencyjnej

opłaty czynszu, a następnie w momencie sprzedaży za cenę obniżoną o równowartość bonifikaty. W zestawieniu z okolicznością, że na liście oczekujących na mieszkania komunalne jest 238 rodzin, a na umieszczenie na liście oczekuje 641 rodzin, fakt podwójnej pomocy może budzić uzasadnione wątpliwości co do racjonalnej gospodarki i równego traktowania mieszkańców.

Warto zaznaczyć, że już sama okoliczność zawarcia umowy najmu mieszkania komunalnego jest korzystna dla najemcy pod względem finansowym oraz daje poczucie stabilizacji. Nie weryfikuje się zmian dochodów najemców na przestrzeni lat. Nawet jeżeli sytuacja finansowa najemcy lokalu komunalnego uległa poprawie, nadal jest on uprawniony do korzystania z najmowanego lokalu na takich samych zasadach, gdyż umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony. Ważnym aspektem jest fakt, że czynsz komunalny jest zwykle niższy niż koszt utrzymania mieszkania własnościowego. Zatem osoby mieszkające od lat w takich mieszkaniach, ponoszące niższe koszty eksploatacji tych nieruchomości (bez funduszu remontowego), otrzymują dodatkowy bonus, jeżeli weźmiemy pod uwagę wartość takiego mieszkania. Ponadto, zgodnie z ustawą z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uchwałą nr 131/XIV/19 Rady Miejskiej Łomży z dnia 28 sierpnia 2019 r., Prezydent Miasta na wniosek najemcy stosuje określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, co stanowi dodatkową pomoc osobom, będącym w trudnej sytuacji życiowej. Z kolei często o wykup lokalu komunalnego ubiegają się osoby, które miałyby możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na zasadach panujących na rynku nieruchomości, a ich sytuacja życiowa nie zawsze spełniałaby aktualnie obowiązujące kryteria przydziału mieszkań komunalnych. Na tą chwilę Prezydent Miasta Łomża nie posiada narzędzi, które pozwoliłyby zweryfikować takie osoby.

Jednakże, warto również zwrócić uwagę na zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, obowiązujące w Mieście Łomża. Zasady te określone są w Uchwale nr 131/XIV/19 Rady Miejskiej Łomży z dnia 28.08.2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża. W związku z dużym zainteresowaniem najmem lokali komunalnych w Mieście Łomża, warto byłoby poddać analizie aktualnie obowiązujący tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Rozważyć należy kwestię następstwa prawnego umów najmu, a także ustalić sposoby weryfikacji czynszu

i kontroli zasadności dziedziczenia umów najmu lokali komunalnych. Temat ten chciałbym poruszyć na najbliższym posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, proszę szanowną Radę Miejską Łomży o przychylnie rozpatrzenie prośby o przyjęcie projektu uchwały w sprawie uchylenia uchwały dotyczącej warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności gruntu.

W załączeniu przekazuję aktualne na dzień 7 lutego 2022 r. wykazy nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta Łomża, w których realizowana jest sprzedaż, ze wskazaniem liczby lokali stanowiących własność Miasta Łomża.

z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Andrzej Zdzisław Garlicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Załączniki:

- projekt uchwały w sprawie uchylenia uchwały dotyczącej określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności gruntu;
- wykazy nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta Łomża aktualne na dzień 7 lutego 2022 r.

Akceptowała: Paulina Gałązka – Naczelnik – Wydział Gospodarowania Nieruchomościami – tel. 86 215 68 19
Opracowała/sprawę prowadzi: Ewa Cwalina - Inspektor - WGN – tel. 86 215 68 23

UCHWAŁA NR /22
RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY

z dnia 2022 r.

w sprawie uchylenia uchwały dotyczącej określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności gruntu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchyła się uchwałę nr 179/XXII/12 Rady Miejskiej Łomży z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności gruntu (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 1122 oraz z 2019 r. poz. 485, 4216).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Łomży

Alicja Konopka

NACZELNIK
Wydziału Gospodarowania
Nieruchomościami
Paulina Gałązka
RADCA PRAWNY
Mieczysław Jagielak

Łomża, 7 lutego 2022 roku

WYKAZ

**nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta Łomża
administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej Zakład Budżetowy z siedzibą w Łomży, ul. Akademicka 22
- stan na dzień 7 lutego 2022 roku -**

Lp.	Nazwa wspólnoty	Ilość lokali stanowiących wł. osób fizycznych	Ilość lokali stanowiących wł. Miasta Łomża
1.	Wspólnota Mieszkaniowa Al. Legionów 36A	11	9
2.	Wspólnota Mieszkaniowa "Łącznik" ul. Wesoła 117	10	5
3.	Wspólnota Mieszkaniowa Długa 20	19	4
4.	Wspólnota Mieszkaniowa Długa 22	21	1
5.	Wspólnota Mieszkaniowa Długa 24	14	5
6.	Wspólnota Mieszkaniowa Dworna 23	45	19
7.	Wspólnota Mieszkaniowa Dworna 35	57	22
8.	Wspólnota Mieszkaniowa Kazańska 15	23	17
9.	Wspólnota Mieszkaniowa Kaznodziejska 2	33	23
10.	Wspólnota Mieszkaniowa Krótka 4	7	3
11.	Wspólnota Mieszkaniowa Krótka 6	22	1
12.	Wspólnota Mieszkaniowa Krótka 7A	13	3
14.	Wspólnota Mieszkaniowa Krótka 16	6	6
15.	Wspólnota Mieszkaniowa 3 Maja 2	16	4
16.	Wspólnota Mieszkaniowa Nowogrodzka 3	4	9
17.	Wspólnota Mieszkaniowa Nowogrodzka 6	36	24
18.	Wspólnota mieszkaniowa Pocztarska 1	10	12
19.	Wspólnota Mieszkaniowa Pocztarska 3	22	4
20.	Wspólnota Mieszkaniowa Polowa 51B	66	24
21.	Wspólnota Mieszkaniowa Polowa 55B	58	32
22.	Wspólnota Mieszkaniowa Rządowa 1	12	6
23.	Wspólnota Mieszkaniowa Rządowa 4	27	8
24.	Wspólnota Mieszkaniowa Rządowa 7	16	2
25.	Wspólnota Mieszkaniowa Rządowa 9	15	7
26.	Wspólnota Mieszkaniowa Rządowa 10	13	9
27.	Wspólnota Mieszkaniowa Rządowa 12	18	18
28.	Wspólnota Mieszkaniowa Senatorska 3	12	10
29.	Wspólnota Mieszkaniowa Senatorska 10	17	7
30.	Wspólnota Mieszkaniowa Marii Skłodowskiej	48	8

	Curie 2		
31.	Wspólnota Mieszkaniowa Spokojna 7A	2	12
32.	Wspólnota Mieszkaniowa Spokojna 7B	4	10
33.	Wspólnota Mieszkaniowa Stacha Konwy 2	21	4
34.	Wspólnota Mieszkaniowa Stacha Konwy 6	28	17
35.	Wspólnota Mieszkaniowa Śniadeckiego 14	33	7
36.	Wspólnota Mieszkaniowa Śniadeckiego 16	20	10
37.	Wspólnota Mieszkaniowa Śniadeckiego 26	13	17
38.	Wspólnota Mieszkaniowa Śniadeckiego 28	16	24
39.	Wspólnota Mieszkaniowa Dmowskiego 2	37	13
40.	Wspólnota Mieszkaniowa Dmowskiego 2A	31	9
41.	Wspólnota Mieszkaniowa Dmowskiego 2B	22	18
42.	Wspólnota Mieszkaniowa Dmowskiego 3	44	16
43.	Wspólnota Mieszkaniowa Dmowskiego 4	25	25
44.	Wspólnota Mieszkaniowa Dmowskiego 5	36	24
45.	Wspólnota Mieszkaniowa Dmowskiego 6	34	16
46.	Wspólnota Mieszkaniowa Dmowskiego 8	35	15
47.	Wspólnota Mieszkaniowa Wiejska 11	7	5
48.	Wspólnota Mieszkaniowa Wojska Polskiego 25	23	13
49.	Wspólnota Mieszkaniowa Wojska Polskiego 27	37	8
50.	Wspólnota Mieszkaniowa Wojska Polskiego 29	68	27
51.	Wspólnota Mieszkaniowa Kazańska 11	14	15
52.	Wspólnota Mieszkaniowa Kazańska 3	29	1
53.	Wspólnota Mieszkaniowa Kazańska 9	68	2
54.	Wspóln. Mieszkaniowa Woj. Polskiego 161 A	53	7
55.	Wspóln. Mieszkaniowa Woj. Polskiego 161 B	50	10
56.	Wspóln. Mieszkaniowa Woj. Polskiego 161 C	55	5
57.	Wspóln. Mieszkaniowa Woj. Polskiego 161 D	51	9
X	OGÓLEM:	1527	641

Sporządził:

Marek Borawski

Kierownik ZGM MPGKiM ZB Łomża

WYKAZ
odrębnych nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta Łomża,
administrowanych przez MIENIE-administratorzy nieruchomości
Iwona Perkowska
- stan na dzień 7 lutego 2022 roku -

Lp.	Nazwa wspólnoty	Ilość lokali stanowiących wł. osób fizycznych	Ilość lokali stanowiących wł. Miasta Łomża
1.	Wspólnota Mieszkaniowa Polowa 53A w Łomży	65	25
2.	Wspólnota Mieszkaniowa Kazańska 5	58	2
X	OGÓŁEM:	123	27

Sporządził:

Marek Borawski

Kierownik ZGM MPGKiM ZB Łomża

