

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr XV/420/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 – 2025” zawiera propozycję zmiany zapisów dotyczących niektórych ograniczeń w sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wrocław w trybie bezprzetargowym

Proponowane zmiany przepisów dotyczą lokali usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy Wrocław. Zgodnie z obowiązującymi od 1 stycznia 2020 r. przepisami § 6 ust. 3 załącznika do uchwały „Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Wrocław będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.” Ponadto zgodnie z § 6 ust. 6 załącznika do uchwały lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Wrocław obejmujących do trzech lokali mogą być sprzedane, jeżeli następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali.

Przed wejściem w życie tych przepisów każdorazowo przeprowadzana była analiza zasadności rozpoczęcia sprzedaży w budynku komunalnym. Zasadą było nieprzeznaczenie do sprzedaży lokali w budynku komunalnym, w którym większość najemców nie złożyła wniosków. Jednak w uzasadnionych przypadkach, mimo braku większości wniosków, była podejmowana decyzja o sprzedaży, gdy w budynku wszystkie lokale spełniały wymogi samodzielności i istniał potencjał prywatyzacji całej nieruchomości. Każdorazowo stosowano nadrzędną zasadę racjonalności w gospodarowaniu mieniem gminnym.

Z uwagi na indywidualny charakter każdego budynku mieszkalnego należy podejść do każdej nieruchomości odrębnie. Nieruchomości różnią się strukturą, historią i zasiedleniem. Różne są również plany i oczekiwania Gminy wobec każdego z budynków.

Zamknięcie możliwości indywidualnej analizy każdego przypadku skutkuje ograniczeniem sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich najemców, co w przypadku szeroko zakrojonego programu termomodernizacji znacznie ogranicza ilość realizowanych wniosków i dochody Gminy.

Obecna sytuacja na świecie nie sprzyja podejmowaniu decyzji o inwestowaniu środków finansowych w zakup lokali mieszkalnych i mobilizacji do złożenia wymaganej granicznej ilości wniosków o wykup.

W ocenie projektodawcy uzasadnione jest także poszerzenie katalogu budynków, w których może być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych, o budynki stanowiące własność Gminy Wrocław wybudowane lub poddane remontowi kapitalnemu w sytuacji, gdy remont ten wiązał się z wykwaterowaniem wszystkich mieszkańców, po dniu 31 grudnia 1998 r.

Celem proponowanej zmiany jest możliwość skorzystania z prawa nabycia w trybie bezprzetargowym przez najemców lokalu mieszkalnego, który stanowi jego centrum życiowe oraz zapewnić najemcy stabilne zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych. Szczególnie w obliczu upływu terminu, w którym wobec najemców może zostać zastosowana bonifikata.

Wyżej przytoczone dotychczasowe zapisy uchwały w obecnej sytuacji powodować mogą istotne ograniczenie prywatyzacji komunalnego zasobu lokali mieszkalnych.

W świetle powyższego wnosi się o przyjęcie przedłożonego projektu uchwały.

Projekt nie zawiera danych podlegających ochronie.