

UZASADNIENIE

Przedkładany projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr XV/420/19 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 – 2025” zawiera propozycję zapisów poszerzających katalog budynków, w których może być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych o budynki, które zostały wybudowane w latach 1999-2002.

Celem proponowanej zmiany jest dopuszczenie do obrotu cywilnoprawnego mieszkań położonych w budynkach, które są obecnie starsze niż 20 lat. Projektowana zmiana umożliwi skorzystanie z prawa nabycia w trybie bezprzetargowym przez najemców lokalu mieszkalnego, który stanowi jego centrum życiowe oraz zapewni najemcy stabilne zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych.

Ponadto proponuje się zniesienie ograniczenia w sprzedaży lokali mieszkalnych ze względu na położenie na terenie, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia ma inne przeznaczenie niż mieszkaniowe w celu umożliwienia przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych użytkowanych zgodnie z dotychczasową funkcją, szczególnie położonych na parterze budynku. Sytuacja taka jest unormowana w art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm).

Pozostałe zmiany, w zakresie sprzedaży lokali, ujęte w projekcie są dostosowaniem do proponowanej zmiany w uchwale nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław. Analiza zasadności zbycia lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Wrocław wybudowanych w latach 1999-2002 będzie podejmowana w przypadku, gdy chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu zgłosi większość najemców.

Projekt uchwały zakłada również wydłużenie do dnia 31 grudnia 2023 r. zwolnienia z obowiązku uiszczania czynszu najemców, którzy we własnym zakresie i za zgodą Gminy Wrocław dokonają trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania. Powyższa zmiana ma na celu dalsze zachęcanie najemców do dokonywania ww. zmiany systemu ogrzewania zajmowanego lokalu oraz uwzględnia aktualną sytuację gospodarczą. Jednocześnie konsekwencją powyższego wydłużenia okresu zwolnienia z obowiązku uiszczania czynszu będzie w roku 2023 zmniejszenie o ok. 2 mln dochodów bieżących z tytułu wpływów z czynszu.

Rozszerzono katalog osób uprawnionych do skorzystania ze zwolnienia z uiszczania czynszu, o najemców lub przyszłych najemców, którzy wymienia system ogrzewania na niskoemisyjny, w związku z wykonywaniem na własny koszt remontu lokalu, w tym również w ramach wykwaterowania lub zamiany.

Modyfikacja przepisu dotyczącego wyłączenia zastosowania zwolnienia z uiszczania czynszu, ma pozwolić na skorzystanie ze zwolnienia również najemcom, którzy we własnym zakresie i za zgodą Gminy, dokonają trwałej zmiany systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, nawet jeśli lokal znajduje się w budynku, w którym w ramach inwestycji realizowanej przez Gminę Wrocław lub przy jej udziale, zostaną dokonane przyłączenia lokali do indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła. W konsekwencji wyłączenie będzie miało zastosowanie jedynie w przypadku, gdy inwestycja będzie wiązała się z przyłączeniem budynku do źródła ciepła sieciowego.

Zmieniono przepis dotyczący zmniejszenia niżki czynszu związanej z brakiem w lokalu ogrzewania z sieci miejskiej albo kotłowni lokalnej oraz brakiem ciepłej wody dostarczanej z zewnątrz, w przypadku gdy lokator nie podejmie współpracy z Gminą Wrocław w celu zmiany systemu ogrzewania. Nowe brzmienie przepisu przewiduje, że ww. niżka ulegnie zmniejszeniu do 1%, wyłącznie w przypadku, gdy lokator świadomie, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania, uniemożliwi Gminie Wrocław dokonanie modyfikacji systemu ogrzewania.

Zmiana dotychczasowej regulacji dotyczącej zastosowania obniżki czynszu z tytułu dolegliwości wynikających z zamieszkiwania w lokalu podczas wykonywanych w nim prac remontowych związanych z wymianą systemu ogrzewania, służy analogicznemu uwzględnieniu sytuacji lokatorów mieszkań gminnych znajdujących się w budynkach o różnej strukturze własności oraz wyeliminowaniu ewentualnych wątpliwości dotyczących okresu stosowania obniżki.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.

Brak jest przepisów nakładających obowiązek dokonania czynności, mających wpływ na ocenę przez organ nadzoru w postępowaniu nadzorczym zgodności z prawem (legalności, ważności) projektowanej uchwały.