

Zestawienie uwag i opinii zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych do projektu Uchwały Rady Miasta Mysłowice w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Mysłowice na rzecz ich najemców

Lp.	Numer opinii	Treść uwag i opinii	Stanowisko Prezydenta
1	Opinia nr 1	<p>Aktualny tekst: § 2.1. Przy jednorazowej zapłacie za lokal mieszkalny udziela się najemcy bonifikaty w wysokości 50 %.</p> <p>Propozycja: § 2.1. Przy jednorazowej zapłacie za lokal mieszkalny udziela się najemcy bonifikaty w wysokości od 50 % do 75 % w zależności od stażu najmu lokalu.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Szanowni Państwo,</p> <p>W związku z procedurą wykupu mieszkania komunalnego przez lokatora, pragnę przedstawić uzasadnienie dla przyznania wyższej bonifikaty (do 75%) na wykup mieszkania dla lokatora, który poniósł znaczne koszty związane z remontami i naprawami w lokalu. Uważam, że taka decyzja jest uzasadniona z kilku kluczowych powodów:</p> <p>1. Zwiększenie wartości nieruchomości</p> <p>Lokator, inwestując własne środki (za zgodą dyrekcji MZGK) w remonty i naprawy, przyczynił się do znacznego zwiększenia wartości nieruchomości. Wszystkie te prace sprawiły, że mieszkanie, budynek i jego otoczenie, jest w lepszym stanie technicznym i estetycznym, co podnosi jego ogólną wartość rynkową.</p> <p>2. Poprawa standardu życia</p> <p>Inwestycje te znacząco poprawiły standard życia lokatora oraz komfort użytkowania mieszkania jak i budynku wraz z jego otoczeniem. Dzięki przeprowadzonym pracom mieszkanie i budynek stały się bardziej funkcjonalne i bezpieczne, co ma bezpośredni wpływ na jakość życia mieszkańców.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Długość okresu najmu lokalu nie jest równoznaczna z ponoszeniem większych nakładów na remonty. Nie oznacza również zwiększenia wartości lokalu. Nakłady na remonty poczynione 10, 20 czy 30 lat temu uległy całkowitej amortyzacji i nie mają wpływu na ustalenie wartości lokalu. Jedynie prace remontowe wykonane w ostatnim okresie czasu mogą mieć wpływ na zwiększenie wartości lokalu. Należy również zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego najemcę obciąża naprawa i konserwacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; 2) okien i drzwi; 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,

		<p>3. Oszczędności dla właściciela Dzięki przeprowadzonym remontom właściciel nieruchomości, czyli gmina, zaoszczędził znaczne kwoty, które musiałyby zostać wydane na utrzymanie i modernizację lokalu i budynku oraz jego otoczenia. Lokator, za zgodą dyrekcji MZGK, samodzielnie podjął się tych działań, ponosząc pełne koszty finansowe i organizacyjne.</p> <p>4. Wkład w społeczność lokalną Lokator, dbając o stan techniczny i estetyczny swojego mieszkania, budynku i jego otoczenia, przyczynia się również do poprawy wizerunku całego budynku i okolicy. Troska o własne lokum często przekłada się na większą dbałość o wspólne przestrzenie, co ma pozytywny wpływ na całą społeczność lokalną.</p> <p>5. Motywacja dla innych lokatorów Przyznanie wyższej bonifikaty za wkład własny w remonty i naprawy może stanowić motywację dla innych lokatorów do podobnych działań. Pokazuje to, że gmina docenia i wynagradza starania lokatorów, co może prowadzić do poprawy stanu technicznego większej liczby mieszkań.</p> <p>Reasumując, wszystkie powyższe argumenty przemawiają za przyznaniem wyższej bonifikaty wykupu mieszkania dla lokatora, który poniósł znaczące koszty związane z remontami i naprawami. Taka decyzja będzie sprawiedliwym uznaniem jego wkładu i zachęci innych do dbania o swoje mieszkania i nagrodą, przynosząc korzyści zarówno mieszkańcom, jak i właścicielowi nieruchomości. Z poważaniem,</p>	<p>z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;</p> <p>6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;</p> <p>7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;</p> <p>8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;</p> <p>9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:</p> <p>a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,</p> <p>b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.</p> <p>Obowiązkiem najemcy jest utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym oraz higieniczno-sanitarnym. Ponoszenie nakładów na remont zajmowanego lokalu nie stanowi podstawy żądania ich zwrotu czy też uwzględnienia w wysokości bonifikaty. Należy również zaznaczyć, że ewentualny zwrot nakładów dotyczy tylko i wyłącznie nakładów koniecznych.</p>
2	Opinia nr 2	<p>Aktualny tekst: § 2.1. Przy jednorazowej zapłacie za lokal mieszkalny udziela się najemcy bonifikaty w wysokości 50 %.</p> <p>Propozycja: Przy jednorazowej zapłacie za lokal mieszkalny udziela się najemcy bonifikaty w wysokości od 50 % do 75 % w zależności od stażu najmu lokalu.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Zwiększenie wartości nieruchomości Lokator, inwestując własne środki (za zgodą dyrekcji MZGK) w remonty i naprawy, przyczynił się do znacznego zwiększenia wartości nieruchomości. Wszystkie te prace sprawiły, że mieszkanie, budynek i jego otoczenie, jest</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie jw.</p>

		w lepszym stanie technicznym i estetycznym, co podnosi jego ogólną wartość rynkową.	
3	Opinia nr 3	<p>Aktualny tekst: Przy jednorazowej zapłacie za lokal mieszkalny udziela się najemcy bonifikaty w wysokości 50 %.</p> <p>Propozycja: Mieszkania których lokatorzy chcą wykupić i złożą odpowiednie wnioski , powinny zostać dokładnie zweryfikowane i wycenione a koszt analizy odjęty od kwoty wartości mieszkania i rozważone indywidualnie. Dodatkowo najemca nie może zbyć lokalu przez kolejne minimum 10 lat od daty aktu notarialnego lub wpisu do księgi wieczystej.</p> <p>Uzasadnienie: Uchwałą powinna być dla osób, które chcą dalej mieszkać i opiekować się dalej tym mieszkaniem móc je remontować kompleksowo dbać o jego stan techniczny, a nie pośrednikom mieszkań żerujących na biednych lokatorach- mających specjalne znajomości i możliwości finansowe.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nieuwzględniona. Gmina nie może udzielać kredytów.</p> <p>Uchwała Rady Miasta nie może regulować kwestii określonych w ustawie.</p> <p>Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami <i>„Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu”.</i></p>
4	Opinia 4	<p>Aktualny tekst: Przy jednorazowej zapłacie za lokal mieszkalny udziela się najemcy bonifikaty w wysokości 50 %.</p> <p>Propozycja: Przy jednorazowej zapłacie za lokal mieszkalny udziela się najemcy bonifikaty w wysokości od 50 do 75 % w zależności od stażu najmu lokalu.</p> <p>Uzasadnienie: Uzasadnienie dla przyznania bonifikaty do 75% na wykup mieszkania dla lokatora, który poniósł znaczne koszty związane z remontami i naprawami w lokalu. Znacznym powodem takiej propozycji jest fakt, iż lokator poprzez inwestycje własnych środków w remonty, naprawy i ulepszenia wynajmowanego lokalu/nieruchomości zwiększał sukcesywnie jego wartość rynkową. Dbałość lokatora o nieruchomość oraz jego otoczenie własnym nakładem zarówno finansowym jak i sił własnych, bez nakładów właściciela - Gminy, w znaczącym stopniu odbarczył właściciela od ponoszenia znacznych nakładów na rzecz tej</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie jw.</p>

		<p>nieruchomości, co spowodowało znaczne oszczędności w budżecie Gminy, jak i podniosło to wartość rynkową nieruchomości. Nieruchomość stała się bardziej funkcjonalna i komfortowa o znacznie ulepszonym stanie technicznym. Jednocześnie nakłady lokatora podniosły walory estetyczne zarówno nieruchomości jak i otoczenia. Poprzez takie działania najemcy w dużej mierze zostali już ukarani przez Gminę, poprzez nałożenie na nich dużych podatków od nieruchomości, które poprzez podniesienie standardu nieruchomości stały się już bardziej dochodowe dla Gminy.</p> <p>Przyznanie wyższej bonifikaty w zamian za wkład własny w remonty, ulepszenia i bieżące naprawy, stanowić będzie nagrodę dla lokatora jak również może stanowić motywację dla innych lokatorów do podjęcia podobnych działań.</p> <p>Licząc na fakt, iż Gmina docenia i wynagradza starania swoich lokatorów, uważam, iż powyższe stanowi mocne argumenty za przyznaniem wyższej bonifikaty wykupu mieszkania dla lokatora, który poniósł znaczące koszty związane z remontami i naprawami.</p>	
5	Opinia 5	<p>Aktualny tekst: §2.1 Przy jednorazowej zapłacie za lokal mieszkalny udziela się najemcy bonifikaty w wysokości 50%</p> <p>Propozycja:</p> <p>§ 2.1 Przy jednorazowej zapłacie za lokal mieszkalny udziela się najemcy bonifikaty w wysokości 75%</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Szanowni Państwo,</p> <p>W związku z procedurą wykupu mieszkania komunalnego przez lokatora, pragnę przedstawić uzasadnienie dla przyznania wyższej bonifikaty tj. 75%.</p> <p>1. Szybsze i na zwiększoną skalę wykupienie mieszkań, a tym samym zamknięcie definitywnie procedury zarządzania przez MZGK często zaniedbanego zasobu mieszkalnego.</p> <p>Dzięki większej bonifikacie nastąpi reorganizacja MZGK. Środki z wykupu będą mogły być przeznaczone na remonty i budowę nowego zasobu mieszkaniowego. A samo MZGK z zarządcy przestarzałym zasobem mieszkalnym może się stać nowoczesną jednostką zajmującą się zdobywaniem środków i budową nowych</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Prawo skorzystania z bonifikaty przy zakupie mieszkania jest istotnym przywilejem uzyskiwanym kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawia nabywcę w lepszej sytuacji od osób, które swoje potrzeby mieszkaniowe mogą zaspokoić jedynie poprzez zakup nieruchomości po cenie rynkowej. Możliwość zakupu mieszkania za 50 % jego wartości rynkowej ma bardzo preferencyjny charakter. Ponadto należy zaznaczyć, że prywatyzując lokale komunalne, Miasto musi uwzględnić również szereg innych, niż indywidualne oczekiwania najemców uprawnionych do skorzystania z bonifikaty uwarunkowań, takich jak chociażby aktualna sytuacja finansowa Miasta.</p>

		<p>lokali mieszkalnych np. coś na wzór TBS lub o podobnym charakterze.</p> <p>2. Sprawiedliwość społeczna.</p> <p>W poprzednich latach radni ze wszystkich opcji politycznych udzielili mieszkańcom bonifikaty w wysokości 95%. Moim zdaniem bonifikata 75 % jest bardziej sprawiedliwa dla mieszkańców niż bonifikata w wysokości 50%. To też by pokazało, że Radni w dbaniu o mieszkańców przedstawiają ciągłość swoich decyzji.</p> <p>3. Wzrost cen za metr kwadratowy lokalu i trudność z otrzymaniem kredytu</p> <p>Wartość za metr kwadratowy wzrosła diametralnie od ostatniej uchwały o bonifikatach. W związku z powyższym środki finansowe dla Miasta też będą zwiększone. To jest plus dla miasta. Ryzyko jest takie, że dla niektórych rodzin występuje trudność z otrzymaniem kredytu na tak duże kwoty. Możliwe jest, że duża część rodzin nie będzie znów mogła wykupić lokalu a tym samym proces może się nie zakończyć pozytywnym finałem tj. zamknięcie starego zasobu i koncentracja Miasta oraz MZGK na rozwoju nowego zasobu mieszkaniowego.</p>	
6	Opinia 6	Wyrażam zgodę na zastosowanie bonifikaty w wys. 50%	Opinia pozytywna
7	Opinia 7 Opinia 8	<p>1. Wysokość stawki procentowej bonifikaty</p> <p>Propozycja bonifikaty w wysokości 50% z tytułu sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Mysłowice, określona w § 2 ust. 1 Uchwały, jest rażąco niska. Należy wskazać, że uwarunkowania społeczne, a także oczekiwania mieszkańców Miasta Mysłowice (w tym mojej Mocodawczyni) są zgoła odmienne niż zaproponowana wysokość bonifikaty.</p> <p>W wielu pobliskich miastach bonifikata z tytułu sprzedaży lokali komunalnych została ustalona na dużo wyższym poziomie. Przykładowo w Sosnowcu bonifikata z tego tytułu może zostać udzielona w wysokości nie większej niż 80% wartości nieruchomości. W Rudzie Śląskiej bonifikat wynosi 75% wartości nieruchomości, a w Bytomiu jest to aż 95% wartości nieruchomości.</p> <p>Jest to ogromna dysproporcja w wysokości udzielenia bonifikaty pomiędzy wskazanymi miastami a Mysłowicami. Mieszkańcy Mysłowic, w tym moja Mocodawczyni, czują się pokrzywdzeni takim działaniem Miasta. Należałoby</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Aktualnie obowiązuje uchwała nr XL/751/13 Rady Miasta Mysłowice z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Mysłowice na rzecz ich najemców, przewiduje możliwość wykupu mieszkania za 100% jego wartości. Stąd też trudno się zgodzić ze stanowiskiem jakoby 50 % bonifikata miała charakter dyskryminujący mieszkańców Miasta Mysłowice. Prawo skorzystania z bonifikaty przy zakupie mieszkania jest istotnym przywilejem uzyskiwanym kosztem środków publicznych i niewątpliwie stawia nabywcę w lepszej sytuacji od osób, które swoje potrzeby mieszkaniowe mogą zaspokoić jedynie poprzez zakup nieruchomości po cenie rynkowej. Możliwość zakupu mieszkania za 50 % jego</p>

zatem zastanowić się nad tym, aby nie dyskryminować mieszkańców Mysłowic od mieszkańców wskazanych miast i przyjąć bonifikatę w podobnej wysokości jak to funkcjonuje w tych miastach. Wskazane jest zatem zaproponowanie wyższej stawki procentowej bonifikaty, która uwzględni uwarunkowania i oczekiwania społeczne mieszkańców Mysłowic. Pozostawienie bonifikaty w wysokości 50% spowoduje brak zainteresowania wykupem mieszkań komunalnych przez ich najemców. Działanie takie jest zaprzeczeniem idei ustanowienia bonifikaty, która stanowi czynnik mający na celu zachęcenie do wykupienia mieszkań przez ich najemców w celu udzielenia im pomocy mieszkaniowej, co prowadzić będzie również do wyremontowania starych budynków komunalnych. Takie działania z pewnością będą podejmowali nabywcy lokali, bowiem lokale pozostające w zasobie komunalnym w zasadzie nigdy nie były

remontowane, dlatego ich stan techniczny często jest katastrofalny. To z kolei stanowi kolejny argument przemawiający za wprowadzeniem znacząco wyższych bonifikat dla mieszkańców Mysłowic umożliwiających im wykupienie wynajmowanych lokali stanowiących własność Miasta Mysłowice.

2. Brak uwzględniania odpowiednich kryteriów udzielenia bonifikaty

W projekcie Uchwały w sposób całkowicie nieuzasadniony wprowadzono wyłącznie jedno kryterium czasowe związane z wynajmowaniem lokalu komunalnego, co uprawnia do zastosowania przez Prezydenta Miasta Mysłowice przedmiotowej bonifikaty. W § 2 ust. 2 pkt 1 Uchwały wskazano, że bonifikaty udziela się najemcom, którzy między innymi zajmują lokal na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony trwającej przez okres co najmniej 5 lat.

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 września 2021 r., sygn. akt II SA/Wa 2113/20 wyrażono następujący pogląd: „Jeżeli właściwy organ zdecyduje się na wprowadzenie bonifikaty, to istotne jest, by udzielenie jej odbywało się w oparciu o jasne i sprawiedliwe zasady, ponieważ organ wykonawczy, któremu powierzono wykonanie uchwały, nie ma dowolności w jej przyznawaniu.”

Oznacza to, że właściwa rada nie może w sposób dowolny ustalić warunków

wartości rynkowej ma bardzo preferencyjny charakter. Dla zobrazowania sytuacji, poniżej przedstawiam wartość dwóch lokali (wartość ta będzie podlegała aktualizacji ponieważ operaty szacunkowe wykonane zostały w pierwszej połowie 2023 roku, nie mniej jednak nie powinna ona ulec znaczącej zmianie).

Adres	Wartość lokalu	50 % wartości lokalu
Dworcowa 5	134 400,00 zł	67 200,00 zł
Chrzanowska 62	122 200,00 zł	61 100,00 zł

Ponadto należy zaznaczyć, że prywatyzując lokale komunalne, Miasto musi uwzględnić również szereg innych, niż indywidualne oczekiwania najemców uprawnionych do skorzystania z bonifikaty uwarunkowań, takich jak chociażby aktualna sytuacja finansowa Miasta.

Na uwagę zasługuje również fakt, iż wykupienie mieszkania jest przywilejem, a nie obowiązkiem najemcy. Trudno więc zgodzić się ze stwierdzeniem, że najemcy czują się pokrzywdzeni możliwością wykupu mieszkania za 50 % jego wartości. Jeżeli najemca nie będzie chciał skorzystać z prawa pierwokupu mieszkania będzie mógł nadal zamieszkiwać w mieszkaniu należącym do Miasta.

Odnosząc się do propozycji zwiększenia wysokości bonifikaty do 90 % w przypadku najemców wynajmujących lokal ponad 20 lat informuję, że długość okresu najmu lokalu nie jest równoznaczna z ponoszeniem większych nakładów na remonty. Nie oznacza również zwiększenia wartości lokalu. Nakłady na remonty poczynione 10, 20 czy 30 lat temu uległy całkowitej amortyzacji i nie mają wpływu na wartości lokalu. Jedynie prace remontowe wykonane w ostatnim okresie czasu mogą mieć wpływ na

	<p>udzielenia bonifikat, a musi kierować się jasnymi i sprawiedliwymi kryteriami. Z całą pewnością ustalenie 5-letniego okresu zajmowania lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony jako warunku udzielenia bonifikaty stanowi dowolne kryterium. W uzasadnieniu Uchwały na próżno szukać wytłumaczenia przyjęcia ww. kryterium umożliwiającego udzielenie bonifikaty.</p> <p>W tej sytuacji zasadnym byłoby wprowadzenie kryterium czasowego, które odróżni osoby wynajmujące mieszkanie komunalne od 5 lat od osób, które wynajmują mieszkanie komunalne od 50 lat. Jest kwestią oczywistą to, że osoby, które wynajmują o 10 razy dłużej mieszkanie komunalne i przez ten czas uiszczą stosowny czynsz z tego tytułu powinny zostać potraktowane w bardziej korzystny sposób potraktowane. Można bowiem ustanowić różne stawki bonifikaty, które w sposób sprawiedliwy będą uwzględniały indywidualne uwarunkowania najemców lokali komunalnych i nie będą powodowały poczucia pokrzywdzenia pośród mieszkańców. Przykładowo takim rozwiązaniem może być przyznanie stawki bonifikaty osobom wynajmującym lokal komunalny od 5 do 10 lat w wysokości 50%, następnie osobom wynajmującym lokal komunalny od 10 do 20 lat w wysokości 70%, a osobom wynajmującym lokal komunalny ponad 20 lat w wysokości 90%.</p> <p>Należy podkreślić, że premiowanie najemców, którzy zamieszkiwali w lokalu nieprzerwanie na podstawie umowy najmu przez odpowiednio długi czas przed złożeniem wniosku nie stanowi naruszenia zasady legalizmu i równości wobec prawa (zob. wyrok NSA z dnia 29 maja 2020 r., sygn. akt I OSK 589/19). Wręcz przeciwnie, stworzenie takiego kryterium świadczy o transparentności działań administracji publicznej. Jeżeli jednak Miasto nie chciałoby przyjąć klauzuli czasowej związanej z długością okresu wynajmowania mieszkania komunalnego jako kryterium uzależniającego wysokości bonifikaty, to jest także możliwość wskazania innych istotnych czynników, które powinny decydować o wysokości stawki procentowej bonifikaty. Mogą to być czynniki uwzględniające stan techniczny budynku oraz datę wybudowania obiektu. W cytowanym wyżej wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 września</p>	<p>zwiększenie wartości lokalu. Należy również zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego najemcę obciąża naprawa i konserwacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; 5) okien i drzwi; 6) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; 7) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; 8) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej; 9) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów; 10) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana; 11) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; 12) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: <ol style="list-style-type: none"> 10) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, 11) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli,
--	--	---

2021 r., sygn. akt II SA/Wa 2113/20 wskazano bowiem, że „Powszechnie przyjmuje się, że dopuszczalne jest uzależnienie wysokości bonifikaty od takich warunków jak: powierzchnia lokalu, jego stan techniczny, data budowy, liczba lokali w budynku itp.”Zastosowanie wskazanych kryteriów również pozwoliłoby na jasne i sprawiedliwe określenie kryteriów przyznania bonifikaty w odpowiedniej wysokości. Poza tym, takie uregulowanie omawianej materii spowoduje wsparcie mieszkańców w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych (uzyskania własnego mieszkania). Zadaniem tym gmina została konstytucyjnie obarczona, bowiem zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

3. Rygorystyczne kryteria odnoszące się do dodatku mieszkaniowego oraz umorzenia należności czynszowych. W § 2 ust. 2 pkt 3 i 4 Uchwały określono restrykcyjne kryteria, których wystąpienie powoduje brak możliwości uzyskania bonifikaty w przypadku zamiaru nabycia lokalu komunalnego od Miasta Mysłowice. W myśl tych przepisów bonifikaty udziela się najemcom, który nie korzystali z pomocy Miasta w formie dodatku mieszkaniowego w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o nabycie lokalu oraz nie korzystali z pomocy Miasta w formie umorzenia należności czynszowych w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o nabycie lokalu. Powyższa regulacja jest nadmierne restrykcyjna, bowiem niezasadnie wyklucza spory krąg mieszkańców lokali komunalnych z możliwości uzyskania bonifikaty na zakup wynajmowanego przez nich lokalu. Działanie takie jest niezgodne z konstytucyjnym założeniem o obowiązku władzy publicznej, która powinna wspierać mieszkańców i umożliwić im uzyskanie własnego mieszkania, wynikającym z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP. Jak słusznie stwierdził Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2000 r., sygn. akt ts 62/99: „W myśl tej dyrektywy organy władzy publicznej, w tym władzy ustawodawczej, są obowiązane podejmować działania sprzyjające zaspokojeniu potrzeb

urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych. Obowiązkiem najemcy jest utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym oraz higieniczno-sanitarnym. Ponoszenie nakładów na remont zajmowanego lokalu nie stanowi podstawy żądania ich zwrotu czy też przyznania większej bonifikaty. Propozycja uzależnienie wysokości bonifikaty od stanu technicznego budynku oraz daty jego wybudowania również nie znajduje uzasadnienie, gdyż okoliczności te uwzględnione zostały przez rzeczoznawcę majątkowego przy sporządzeniu operatu szacunkowego. Odnośnie opinii nt. zbyt restrykcyjnego kryterium dotyczącego braku możliwości skorzystania z bonifikaty przez osoby, które w okresie ostatnich pięciu lat korzystały z pomocy Miasta w formie dodatku mieszkaniowego lub też w formie umorzenia należności czynszowych, pragnę zwrócić uwagę, iż możliwość skorzystania z bonifikaty przy wykupie mieszkania stawia nabywcę w bardzo uprzywilejowanej sytuacji, stąd też przywilej ten nie powinien być traktowany rozszerzająco. Pragnę zwrócić uwagę, iż w okresie pięciu lat, łączna wysokość pobranego dodatku mieszkaniowego może być zbliżona do wartości bonifikaty i wynosić nawet ok. 50 000 zł.

	<p>mieszkaniowych obywateli. Ponadto przepis ten wskazuje przykładowo rodzaje działań podejmowanych dla realizacji wskazanych w nim celów, ale sposób przeprowadzenia tych działań jest tylko w niewielkim stopniu zdeterminowany treścią przepisów Konstytucji.” Dotyczy to w szczególności działań ustawodawczych, ale także działań związanych ze stanowieniem prawa miejscowego.</p>	
--	--	--

**PREZYDENT MIASTA
MYSŁOWICE**

Dariusz WÓTOWICZ



