

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE WARUNKÓW UDZIELANIA BONIFIKAT I WYSOKOŚCI
STAWEK PROCENTOWYCH PRZY SPRZEDAŻY LOKALI
MIESZKALNYCH**

W dniu 30 października 2019 r. Rada Miejska Cieszyna podjęła uchwałę nr XII/129/19 w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców z datą obowiązywania do dnia 31 grudnia 2023 r.

Zgodnie z wprowadzoną w 2023 r. zmianą do powyższej uchwały, do wniosków o sprzedaż i udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych złożonych do dnia 31 grudnia 2023 r., w dalszym ciągu miały zastosowanie przepisy powyższej uchwały, pod warunkiem, że sprzedaż lokalu nastąpi w terminie do 31 grudnia 2024 r. Procedura sprzedaży lokali na rzecz najemców, którzy złożyli wnioski w wyżej wymienionym terminie została zakończona w końcu 2024 r.

Nowy projekt uchwały prezentuje co do zasady tożsame z poprzednimi warunki udzielania bonifikat, które z racji prowadzonej w praktyce weryfikacji wniosków najemców pod ich kątem były jasne i klarowne i umożliwiały zbycie lokalu na rzecz takich najemców, którzy nie posiadali zaległości co dawało duże prawdopodobieństwo partycypowania przez nich w kosztach remontów budynków i większe możliwości finansowe. Zmianie podlega wprowadzenie maksymalnej wysokości zaległości najemcy lokalu z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, która w analizowanym okresie jednego roku poprzedzającego dzień złożenia wniosku o wykup mieszkania nie będzie mogła przekroczyć kwoty w wysokości 200,00 zł. Proponuję także utrzymanie dotychczasowych bonifikat podstawowych na niezmiennym poziomie. Z uwagi jednak na fakt, iż w wybranych budynkach wspólnotowych pozostały ostatnie lokale mieszkalne, co skutkuje często posiadaniem przez Gminę Cieszyn mniejszościowego udziału w danej nieruchomości a co za tym idzie brakiem możliwości podejmowania we wspólnocie decyzji zgodnych ze stanowiskiem Gminy Cieszyn w sprawach majątkowych i nie tylko, proponuję wprowadzenie odrębnej bonifikaty dla najemców ostatnich lokali komunalnych w budynkach oraz dla najemców, którzy wspólnie zdecydują się na jednoczesny wykup najmowanych lokali, której wysokość została ustalona odpowiednio na poziomie 30% i 20% co razem z podstawową bonifikatą daje łącznie możliwość uzyskania upustu na poziomie 60, 70 lub 80%. Oprócz tożsamego z poprzednimi przepisami warunku nie posiadania tytułu prawnego m.in. do domu mieszkalnego przez najemcę wprowadzony został także dodatkowy warunek nie posiadania przez najemcę domu którego budowa została rozpoczęta na gruncie. Taki przepis uniemożliwiać będzie zakup mieszkań przez najemców, którzy rozpoczęli budowę domu, umożliwiając tym samym przyszłościowe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Uchwała w zaproponowanym brzmieniu umożliwi mieszkańcom Cieszyna zakup lokali mieszkalnych z bonifikatą, a wysokość bonifikat oraz warunki ich udzielania stanowią swego rodzaju kompromis pomiędzy oczekiwaniami mieszkańców a gospodarką finansową Cieszyna. Projekt uchwały umożliwiający zbycie lokali mieszkalnych z zastosowaniem obowiązujących bonifikat najemcom, jest ograniczony czasowo do 31 grudnia 2026 r. a najemcy, którzy w tym terminie złożą wnioski będą mieli możliwość wykupienia mieszkania do 31 grudnia 2027 r. (zapis tożsamy z tym, który obowiązywał w poprzedniej uchwale o bonifikatach).