

**UCHWAŁA NR XLVII/1156/2017
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 6 kwietnia 2017 r.**

w sprawie rozpatrzenia petycji Pani B [REDAKTED] T [REDAKTED]

Na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2014 r. poz. 1195 oraz z 2016 r. poz. 1579) – uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się nie uwzględniać wniosku zawartego w petycji Pani B [REDAKTED] T [REDAKTED] dotyczącego podjęcia przez Radę m.st. Warszawy uchwały przywracającej zasady sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą lub indywidualnego potraktowania wniosku zainteresowanej o sprzedaż mieszkania z bonifikatą.

2. Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia petycji zawiera załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady m.st. Warszawy do poinformowania wnoszącego petycję o sposobie jej rozpatrzenia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**
Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik
do uchwały Nr XLVII/1156/2017
Rady m.st. Warszawy
z dnia 6 kwietnia 2017 r.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia petycji Pani B [REDAKTED] T [REDAKTED]

W petycji z dnia 21 grudnia 2016 r. Pani B [REDAKTED] T [REDAKTED] wnosi o podjęcie przez Radę m.st. Warszawy uchwały przywracającej zasady sprzedaży mieszkań komunalnych przyjętych uchwałą Nr XXIX/615/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie zasad obrotu lokalami mieszkalnymi m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 239, poz. 8502, z późn. zm.) lub wcześniejszą uchwałą Nr XLII/999/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004r. w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 309, poz. 9574, z późn. zm.), umożliwiające zakup mieszkań komunalnych przez ich lokatorów (najemców), przy uwzględnieniu bonifikaty cenowej odnoszącej się do okresu najmu – im dłuższy okres najmu, tym większa bonifikata. W przypadku nie podjęcia przez Radę m.st. Warszawy ww. uchwały wnioskodawczyni wnosi o podjęcie przez Radę m.st. Warszawy uchwały indywidualnie rozstrzygającej wniosek dotyczący wyrażenia zgody na zbycie na jej rzecz mieszkania nr [REDAKTED] przy ul. [REDAKTED] po cenie uwzględniającej bonifikatę w wysokości 89% ceny rynkowej lub uwzględniającej bonifikatę w wysokości 70% ceny rynkowej.

Wniosek Pani B [REDAKTED] T [REDAKTED] o przywrócenie przepisów uchwały nr XLII/999/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych (tj. określających maksymalną wysokość bonifikaty na poziomie 90%), zgodnie z obecnie prowadzoną polityką m.st. Warszawy, nie znajduje uzasadnienia. Zgodnie bowiem z treścią art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami m.st. Warszawa jest zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Obowiązkiem polityki miasta jest zwiększanie podaży mieszkań na wynajem, nie da się tego realizować systematyczną sprzedażą zasobu.

Zauważyć należy ponadto, że z faktu wynajęcia lokalu najemcy nie przysługuje prawo czy też roszczenie o nabycie wynajmowanego lokalu, o czym stanowi art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten wskazuje, że najemcy lokalu mieszkalnego mającemu umowę na czas nieoznaczony przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu. Prawo pierwszeństwa aktualizuje się jednak dopiero wtedy, gdy jednostka samorządu terytorialnego (właściciel), podejmie stosowną decyzję a następnie ogłosi zamiar sprzedaży nieruchomości. Procesowi temu towarzyszyć musi brak przeszkód prawnych uniemożliwiających sprzedaż. Nieruchomości gminne są mieniem publicznym i to gmina - jako ich właściciel - decyduje czy i jakie nieruchomości przeznaczy do sprzedaży. Brzmienie tego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że warunkiem koniecznym dla zaistnienia prawa pierwszeństwa jest przeznaczenie przez właściciela nieruchomości do sprzedaży.

Najemcy lokali komunalnych wnioskujący o wykup mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Poprzez nabycie zajmowanego lokalu uzyskaliby jedynie silniejszy tytuł prawny do mieszkania.

Reprezentowany przez Wnioskodawczynię pogląd, iż jako najemca lokalu komunalnego znajduje się w gorszej sytuacji niż osoby, które wcześniej wykupiły lokale od miasta nie jest racjonalny z punktu widzenia gospodarującego mieszkaniowym zasobem miasta, bowiem oznacza, że wszyscy najemcy posiadają bezwzględne prawo do wykupu

lokalu i to na takich samych zasadach. Prowadziłoby to jednak do sytuacji niedającej się pogodzić z obowiązkami i możliwościami gminy. Oczwistym jest, że tego typu działanie spowodowałoby niekontrolowane wyzbycie się zasobu mieszkaniowego, co w rezultacie doprowadziłoby do uniemożliwienia realizacji pomocy mieszkaniowej, do której zobowiązuje gminy art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Przepis nakłada na gminy obowiązek zapewniania lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie do przyznawania poszczególnym osobom prawa własności do zajmowanych mieszkań i to na korzystniejszych warunkach niż te, z jakich mogą aktualnie skorzystać inni członkowie wspólnoty samorządowej niebędący najemcami. Przewidziana w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwość udzielenia bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego stanowi bowiem odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej.

Mając powyższe na uwadze postanowiono nie uwzględniać wniosku zawartego w petycji dotyczącego podjęcia przez Radę m.st. Warszawy uchwały przywracającej zasady sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą ani dotyczącego indywidualnego potraktowania wniosku o sprzedaż mieszkania z bonifikatą.