

OPOS

Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych

Ldz/ 86 /WM/16062025

Katowice, dn. 16 czerwca 2025 r.

**Szanowny Pan
Dariusz Salamończyk
Zastępca Szefa Kancelarii
Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej**

W odpowiedzi na przekazany do konsultacji projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (RPW/16338/2025) przesyłam uwagi i wnioski gmin zrzeszonych w Śląskim Związku Gmin i Powiatów oraz w Związku Gmin Warmińsko-Mazurskich (sygnatariusze Ogólnopolskiego Porozumienia Organizacji Samorządowych).

Zdecydowana większość z opiniujących jednostek samorządu lokalnego wyraziła negatywne stanowisko odnośnie do zawartych w projekcie przedłożonej nowelizacji rozwiązań, dotyczących całkowitego zniesienia możliwości nabycia lokali mieszkalnych z bonifikatą przez ich najemców. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców danej wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Takie rozwiązanie stanowiłoby natomiast ograniczenie praw właścicielskich gminy i możliwości indywidualnego kształtowania polityki mieszkaniowej w gminie. Przepisy prawa powszechnie obowiązującego, winny pozwalać gminom na prowadzenie własnej polityki mieszkaniowej, która będzie dostosowana do potrzeb danej wspólnoty samorządowej, co wymaga elastyczności narzędzi, którymi dysponują samorządy, w tym prawa do określania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Dotychczasowe przepisy, umożliwiające radom gmin podejmowanie decyzji o udzielaniu bonifikat przy sprzedaży lokali, stanowią ważne narzędzie realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej, uwzględniającej sytuację społeczną mieszkańców oraz specyfikę lokalnego rynku nieruchomości. Nie można również doświadczeń czy rozwiązań jednych gmin przenosić automatycznie na inne, a twierdzenie, że bonifikaty doprowadziły do „wyprzedaży” zasobu mieszkaniowego, jest znacznym uproszczeniem. W nadesłanych przez jest opiniach znajdują się również głosy akceptujące proponowane rozwiązanie. W związku z tym przekazuję wszystkie zebrane opinie w celu zapoznania się z bogatą argumentacją, która została nadesłana przez miasta i gminy.

Pozostałe instrumenty wsparcia osób starszych zawarte w projekcie kierunkowo zostały ocenione pozytywnie, jednak w szczegółach mechanizmy te budzą szereg pytań, które winny zostać wyjaśnione, tak by w razie uchwalenia ustawy nie budziły wątpliwości i mogły być wdrażane bez przeszkód.



Związek Miast i Gmin
Rzeczypospolitej Polskiej

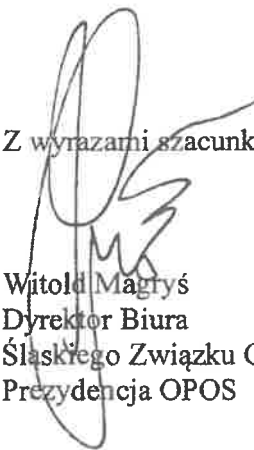
O P O S

Opólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych

Zrozumiała jest dla nas intencja wnioskodawców, która przyświeca projektowi, aby stworzyć skuteczną ochronę dla osób starszych, wpływając pozytywnie na ich sytuację materialną. Konieczne jest jednak dokonanie szczegółowej analizy aspektów praktycznych rozwiązań ujętych w projekcie, szczególnie w kontekście bardzo zróżnicowanego zasobu mieszkaniowego gmin.

W związku z powyższym, w załączeniu przekazuję wszystkie opinie nadesłane przez jednostki samorządu terytorialnego z uprzejmą prośbą o zapoznanie się z nimi i uwzględnienie podczas dalszych prac legislacyjnych.

Z wyrazami szacunku


Witold Magryś
Dyrektor Biura
Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
Prezydencja OPOS

Uwagi zebrane w ramach konsultacji poselskiego projektu ustawy (RPW/16338/2025)

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych

L.p.	Gmina	Treść uwagi
Śląski Związek Gmin i Powiatów		
1.	Będzin	Opinia pozytywna.
2.	Bielsko-Biała	Art. 1 projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych <u>opiniujemy negatywnie z uwagi na ograniczenie praw właścicielskich gminy i możliwości indywidualnego kształtowania polityki mieszkaniowej w gminie.</u> Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.” - zadania te wykonuje gmina przy pomocy mieszkaniowego zasobu gminy. W Polsce istnieje obecnie 2479 gmin. Każda tych gmin dysponuje odrębnym zasobem nieruchomości, stanowi w istocie odrębny rynek nieruchomości mieszkaniowych, jej mieszkańcy mają różne potrzeby mieszkaniowe, co wymusza dostosowywania polityki mieszkaniowej indywidualnie do każdej gminy. Zgodnie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego założenia takiej polityki zawarte są w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przyjmowanych uchwałami rad gmin i obejmują w szczególności: 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach; 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne; 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

Sprzedaż mieszkań (tak na rzecz najemców jak w drodze przetargów) jest zatem jednym z elementów pozwalających na kształtowanie polityki mieszkaniowej, w szczególności mającym wpływ na strukturę zasobu, co przekłada się na jakość zarządzania tym zasobem pod względem funkcjonalnym, technicznym jak i ekonomicznym i powinno wynikać tak z analizy stanu zasobu i potrzeb mieszkaniowych w danej gminie jak i prognozy i planu gospodarowania zasobem. Z prowadzeniem sprzedaży nieruchomości bezpośrednio powiązana jest przewidziana w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) możliwość udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości (w tym lokali mieszkalnych), których wysokość jak i warunki stosowania gminy mają możliwość ustalać w stosunkowo szerokim zakresie – dostosowanych do indywidualnych potrzeb – co może stymulować obrót w określonym sektorze nieruchomości, co z kolei przekłada się na możliwość osiągania przez gminy wyznaczonych celów.

Z uwagi na przysługujące najemcom pierwszeństwo w nabyciu lokali przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. połączone z bonifikatami, daje możliwość wyrównania ich pozycji w stosunku do nabywców lokali w drodze przetargu. Zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 67 ust. 2 pkt 4 u.g.n. w toku rokowań po drugim przetargu w drodze przetargowej istnieje możliwość obniżenia ceny nieruchomości nawet do 40% jej wartości. Z tego punktu widzenia uchylenie art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. spowodowałoby, że najemcy lokali chcąc skorzystać z pierwszeństwa, musieliby nabyć najmowany lokal za cenę rynkową, albo chcąc nabyć najmowany lokal musieliby startować w przetargu co nie dość, że nie gwarantowałoby im możliwości zastosowania obniżenia ceny, to nie gwarantowałoby im nabycia lokalu w ogóle.

Miasto Bielsko-Biała dokonując racjonalniej analizy potrzeb mieszkaniowych gminy jak i struktury zasobu mieszkaniowego przyjęło w ostatnich latach rozwiązanie znacząco ograniczające sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Uchwałą NR XXXVII/891/2021 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie określania warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta na prawach powiatu Bielsko-Biała na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym obniżono bonifikaty, a Uchwałą NR VIII/180/2024 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia „*Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2025-2030*” przyjęto zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym zasadniczo mające na celu jego zachowanie, co znacząco ograniczyło przypadki przeznaczania lokali do sprzedaży na rzecz najemców. Niemniej, co podkreślić należy jeszcze raz, wynikało to z racjonalnej i indywidualnej oceny sytuacji mieszkaniowej w Bielsku-Białej, która może ulec w przyszłości zmianie wraz ze zmieniającymi się potrzebami i sytuacją zewnętrzną. **Nie można również doświadczeń czy rozwiązań jednych gmin przenosić automatycznie na inne.** Przykładowy dla uzasadnienia projektu ustawy Kraków jest w skali kraju wyjątkowym rynkiem nieruchomości, nawet w gronie dużych miast, tak samo rozwiązania przyjęte przez Miasto Bielsko-Biała mogą nie być właściwe dla efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym innych gmin.

W konsekwencji przepisy prawa powszechnie obowiązującego, winny pozwalać gminom na dostosowanie polityki mieszkaniowej do potrzeb danej wspólnoty samorządowej, co wymaga elastyczności narzędzi, którymi dysponują w tym określania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Art. 2 projektu ustawy wskazanego na wstępie opiniujemy pozytywnie z zastrzeżeniem poniższych uwag.

Literalne brzmienie projektowanej regulacji stanowi o możliwości nabycia przez gminę lokalu mieszkalnego od osoby starszej (zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych to osoba, która ukończyła 60 rok życia) co oznacza, że taka możliwość nie dotyczy nieruchomości budynkowych. Ponieważ z treści uzasadnienia nie wynika, czy jest

to zamierzone przez projektodawców, należałoby tę kwestię doprecyzować. Praktyka pokazuje bowiem, że niejednokrotnie osoby starsze są właścicielami nieruchomości budynkowych (mieszkalnych) i mają problem z ich utrzymaniem.

Pozostawienie gminom możliwości wyboru w zakresie ewentualnego nabycia nieruchomości budynkowej (mieszkalnej) lub lokalowej od osoby starszej i jednoczesnego zapewnienia takiej osobie najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z pominięciem weryfikacji i konieczności spełniania podstawowych kryteriów, wydaje się być społecznie uzasadnione. W pierwszej kolejności dlatego, że jest to dodatkowe narzędzie do wsparcia osób starszych – seniorzy zyskują środki finansowe na bieżące potrzeby i bezpieczny najem, w tym samym lub innym lokalu gminnym, a w dalszej dlatego, że gminy będą mogły każdy tego rodzaju przypadek rozpatrywać indywidualnie i kreować politykę mieszkaniową adekwatną do warunków danego samorządu i danej sprawy, np. uiszczać cenę nabycia lokalu w ratach, nawet przy wykorzystaniu dofinansowania z Funduszu Dopląt. Tym niemniej, w przypadku zapłaty ceny przez gminę jednorazowo, kontrowersje może budzić fakt dysponowania przez osoby starsze środkami finansowymi ze zbycia nieruchomości, które mogłyby zostać przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, przy jednoczesnym korzystaniu z mieszkaniowego zasobu gminy, który, co do zasady, przeznaczony jest dla osób o niskich dochodach. Pomimo wyłączenia osób starszych, które w ww. okolicznościach weszły do mieszkaniowego zasobu gminy, z wymogu spełniania kryterium dochodowego czy poddania się okresowej weryfikacji dochodów, projektodawcy nie wyłączają obowiązku uiszczenia kaucji, co wydaje się być rozwiązaniem słusznym.

Szczegółowej analizy wymagałyby także aspekty praktyczne powyższych rozwiązań, a w szczególności w zakresie stanu technicznego nabywanych lokali oraz szeroko pojętego interesu gminy, która w sytuacji nabycia od osoby starszej lokalu w złym stanie technicznym, zobowiązana będzie zapewnić jej inny lokal nadający się do zamieszkania, pozostając jednocześnie z obowiązkiem remontu lokalu nabywanego. Pamiętać przy tym należy, że zakup lokalu przez gminę dofinansowany z Funduszu Dopląt jest jednoznaczny z ograniczeniem w czasie możliwości zbycia takiego lokalu, co w sytuacji braku opłacalności ewentualnego remontu mogłoby godzić w zasady racjonalnej gospodarki, które gminy zobligowane są realizować. Nie można przy tym zapominać, że nabycie konkretnego lokalu do zasobu odbywa się wg zasad nabywania i zbywania określanych w gminach przez uchwały ich organu stanowiącego na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, a zasady te mogą zawierać dodatkowe ograniczenia, np. niezbędność nabywanej nieruchomości w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej.

Art. 3 projektu ustawy jest korzystny z punktu widzenia gminy, ponieważ zapewnia jej elastyczność w realizacji płatności przy ewentualnym skorzystaniu z projektowanej w art. 2 instytucji nabycia lokalu od osoby starszej.

Jednocześnie należy wskazać, że procedowanie przedmiotowego – poselskiego projektu, należałoby skorelować, a najlepiej połączyć z planowanym rządowym projektem ustawy dot. wprowadzenia instytucji tzw. najmu senioralnego, który także będzie opierał się na zmianach w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Druk nr UD 239) oraz zapowiadana przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii nowelizacją ww. ustawy w zakresie m. in. obowiązkowej weryfikacji dochodów dla wszystkich najemców komunalnych czy też wprowadzenia centralnego rejestru mieszkań.

Ponadto kwestią wymagającą inicjatywy ustawodawczej w obrębie ustawy o ochronie praw lokatorów (...) i ustawie o gospodarce nieruchomościami jest m.in.:

- weryfikacja dochodów wszystkich najemców komunalnych i doprecyzowanie procedury weryfikacji,
- zniesienie instytucji wstąpienia w stosunek najmu z art. 691 Kodeksu cywilnego,

		- wyłączenie wprost pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu, przysługującego najemcy, w sytuacji kiedy gmina zamierza przeznaczyć do zbycia całą nieruchomość, - rozszerzenie możliwości wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy na cele związane z potrzebami gminy (aktualnie gmina może wydzielić lokale na najem związany ze stosunkiem pracy, co ogranicza np. udostępnienie lokali osobom wykonującym pracę na podstawie innej niż umowa o pracę); z punktu widzenia gminy potrzebnym jest umożliwienie czasowego udostępnienia lokali mieszkalnych instytucjom, podmiotom gminnym, co stanowiłoby zaspokojenie potrzeb gminy związanych z realizacją zadań własnych (np. w związku z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych przez inwestora w sytuacji, o której mowa w art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. <i>o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych</i>), - usankcjonowanie możliwości wynajęcia lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w zamian za remont przy jednoczesnym rozliczeniu nakładów poczynionych na lokal w czynszu (w tym stworzenie podstawy prawnej do ustalenia odrębnego kryterium dochodowego, wyższego niż dla najmu socjalnego a także dla najmu na czas nieoznaczony, dla tej grupy potencjalnych najemców).
3.	Cieszyn	Należy wnikliwie rozważyć zasadność bezwzględnego zakazu sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą, zwłaszcza w kontekście zarządzania zasobem gminnym. Zrozumiała i słuszna jest intencja stojąca za tym postulatem – ochrona i powiększanie publicznego zasobu mieszkaniowego. Jednakże zero-jedynkowe podejście do tego zakazu może przynieść niezamierzone i szkodliwe konsekwencje dla gmin, a w efekcie – dla samych mieszkańców. W wielu gminach znaczną część zasobu mieszkaniowego stanowią udziały w budynkach wielorodzinnych, które funkcjonują jako wspólnoty mieszkaniowe. Często gmina jest w nich udziałowcem mniejszościowym, a nawet marginalnym, posiadając zaledwie 2-3 ostatnie mieszkania. W takich wspólnotach mieszkańcy, jako właściciele większości udziałów, często inicjują i planują znaczące inwestycje – takie jak budowa wind, kompleksowe remonty elewacji, czy modernizacje instalacji. Są to przedsięwzięcia kosztowne, ale niezbędne dla podniesienia standardu życia i wartości nieruchomości. Problem pojawia się w momencie, gdy gminy, z uwagi na ograniczone budżety, nie są w stanie partycypować w finansowaniu tych kosztownych remontów w każdej ze wspólnot, w których posiadają niewielkie udziały. Ustawowy obowiązek partycypacji staje się wówczas gigantycznym obciążeniem finansowym, które blokuje realizację kluczowych inwestycji w innych obszarach polityki mieszkaniowej lub innych zadań samorządu. W takich przypadkach, sprzedaż tych ostatnich kilku lokali w danej wspólnotcie byłaby dla gminy optymalnym rozwiązaniem. Pozyskane środki mogłyby zostać przeznaczone na realizację budownictwa komunalnego w innych lokalizacjach (gdzie gmina jest jedynym lub dominującym właścicielem), na remonty pustostanów, czy na inne cele związane z polityką mieszkaniową, które przyniosłyby większe korzyści ogółowi mieszkańców. Pojawia się oczywiście alternatywa: przesiedlenie najemców do innych lokali i sprzedaż nieruchomości po cenie rynkowej. Niestety, obecny stan wielu zasobów komunalnych w Polsce jest kiepski i nie pozwala na swobodne przesiedlanie najemców do porównywalnych lub lepszych lokali. Nie ma wystarczającej liczby wolnych, odpowiednio przygotowanych mieszkań, by zrealizować takie masowe przesiedlenia bez narażania najemców na pogorszenie warunków życia. Dlatego w sytuacji wprowadzenia ogólnego zakazu sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą, zasadne byłoby jednak dopuszczenie w przepisach elastyczności w jego stosowaniu, która uwzględniałaby specyficzne sytuacje, takie jak: • mniejszościowy udział gminy we wspólnotcie mieszkaniowej, gdzie remonty wymagają znacznych nakładów finansowych, • brak realnej możliwości partycypacji finansowej gminy w kosztach dużych inwestycji wspólnoty,

		• możliwość wykazania przez gminę, że środki ze sprzedaży zostaną w całości przeznaczone na cele polityki mieszkaniowej (np. budowę nowych mieszkań, remonty innych lokali komunalnych). Takie podejście pozwoli gminom na efektywniejsze zarządzanie posiadanym zasobem, przyczyniając się do jego ogólnej poprawy i zaspokajania rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych, bez tworzenia prawnych pułapek, które blokują racjonalne działania.
4.	Jastrzębie-Zdrój	Art. 1 – Zniesienie bonifikaty może pomóc utrzymać bardzo uszczuplony zasób lokali gminnych Dotychczasowy wieloletni proces prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych z wysokimi bonifikatami, spowodował znaczne zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy, co w konsekwencji spowodowało brak możliwości zapewnienia mieszkańcom Miasta przydziału lokali komunalnych w stosunku do liczby złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Konsekwencją tych działań była również konieczność nabywania przez Gminę mieszkań na wolnym rynku, aby poszerzyć zasób lokali komunalnych. Dlatego brak bonifikaty przy sprzedaży może pomóc utrzymać już uszczuplony zasób gminy bez konieczności takiego nabywania. Art. 2 i art. 3 – Możliwość nabywania lokali przez gminę od osób starszych w obecnym projekcie budzi wiele wątpliwości, projekt powinien być w tym zakresie bardzo dokładnie doprecyzowany. W obecnym kształcie zmiana obciąży gminy nowymi zadaniami, które dotychczas nie były finansowane. Uzyskanie dofinansowania przy nabyciu jest zachętą dla gminy jednak trzeba mieć na uwadze, że gmina będzie musiała ponieść część kosztów nabycia i utrzymania, a dysponować takim lokalem będzie mogła za kilka lub kilkadziesiąt lat bez możliwości określenia horyzontu czasowego. Brak określonych zasad kwalifikowania do nabycia może spowodować napływ dużej ilości wniosków, których gmina nie będzie mogła zrealizować ze względu na ograniczenia finansowe. Konieczne jest ustalenie płatnika czynszu. W przypadku gdy właścicielem lokalu będzie gmina wszelkie zaległości będą obciążać gminę bez możliwości ich wyegzekwowania od zamieszkującego lokal mieszkalny. Należy doprecyzować odpowiedzialność gminy w zakresie opieki nad osobami starszymi, od których lokal został nabyty (przeniesienie do DPS, hospicjum, zapewnienie pomocy w podstawowych potrzebach życiowych). Czy w takim przypadku gmina wejdzie w rolę spadkobierców? Pomoc gminy przy przeniesieniu osoby starszej do DPS może być interpretowana jako chęć odzyskania lokalu i negatywnie odbierana społecznie. Należy ustalić drogę postępowania za pozostałą część ceny sprzedaży płatnej w ratach po śmierci beneficjenta. Czy gmina winna z urzędu poszukiwać spadkobierców i pozostałe należności im wypłacić (w ratach lub całości), a w przypadku ich braku wpłacić do depozytu, czy też z chwilą śmierci osoby starszej pozostała część ceny sprzedaży przepada na korzyść gminy, czy raty winny być oprocentowane?
5.	Katowice	W zakresie zmiany proponowanej w ustawie w ocenie tut. wydziału wykreślenie z ustawy zapisów o możliwości nabycia lokali mieszkalnych z bonifikatą przez ich najemców jest niekorzystne dla samorządów. Wprowadzenie w/w zmian w znacznym stopniu ogranicza swobodę dysponowania swoim mieniem przez samorządy, które to winny same decydować o możliwości wykupu i wysokości ustalonej bonifikaty z tego tytułu w formie stosownej uchwały, co ma miejsce obecnie.

		Obecnie Miasto jest „udziałowcem” we wspólnotach mieszkaniowych, do których miesięcznie odprowadzane są zaliczki w wysokości proporcjonalnie do posiadanego udziału. W przypadku mniejszego udziału (poniżej 50%) miasto ma ograniczone możliwości podejmowania decyzji dotyczących potrzeb remontowych czy innych działań związanych z użytkowaniem danej nieruchomości. Przyjęta przez Miasto polityka mieszkaniowa (zgodna z obowiązującym Programem Gospodarowania ...) oparta jest na wychodzeniu Miasta ze współwłasności, co ma głównie na celu ograniczenie ponoszonych nakładów finansowych na nieruchomość. Po wprowadzeniu proponowanych w projekcie ustawy zmian Miasto najprawdopodobniej pozostanie w dłuższej perspektywie czasu udziałowcem w budynkach wspólnot mieszkaniowych, ponieważ najemców nie będzie stać na wykup lokali według ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Kolejnym elementem przemawiającym także za pozostawieniem możliwości udzielania najemcom bonifikat jest stosowany program „mieszkanie za remont”. Potencjalni chętni do wykonania remontu często kierują się możliwością jego wykupu po określonym okresie obowiązywania umowy najmu (w budynkach wspólnot mieszkaniowych). W przypadku zniesienia możliwości udzielenia bonifikaty może to znacznie ograniczyć zagospodarowanie takich mieszkań, ponieważ poniesione już znaczne nakłady na remont wyczerpują możliwość przystąpienia do wykupu przedmiotowego lokalu.
6.	Rybnik	Po zapoznaniu się z powyższym projektem ustawy, wyrażamy poparcie dla projektu zmieniającego art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie: - uchylenia w art. 68 ust. 1 pkt 7, który dotychczas umożliwiał udzielanie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, - uchylenia ust. 1a, - zmiany treści ust. 2, - uchylenia punktów 1, 4 i 5 w ust. 2a oraz ust. 2b i 2d. Zniesienie bonifikat oznacza, że sprzedaż lokali odbywać się będzie po cenach rynkowych, co spowoduje zwiększenie wpływów ze sprzedaży mieszkań do gminy. Pozwoli to na skuteczniejsze finansowanie innych zadań własnych gminy, takich jak budowa nowych lokali komunalnych czy też remonty istniejących zasobów mieszkaniowych. Ograniczy to również sytuacje, które powodowały, że dotychczasowe przepisy były wykorzystywane do szybkiej odsprzedaży wykupionych mieszkań z zyskiem, a miały służyć poprawie sytuacji mieszkaniowej. Nowa treść ust. 2 ograniczy tego typu działania. Proponowane zmiany spowodują również, że zwiększy się dostępność lokali dla mieszkańców gminy o niższych dochodach, w przypadku przekazania lokalu do gminy przez najemcę po zakończeniu najmu. Ponadto wprowadzenie w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rozwiązania pozwalającego gminom odkupić od osób starszych lokale mieszkalne z jednoczesnym zagwarantowaniem prawa do zamieszkiwania w nich dożywotnio, gdzie seniorzy otrzymaliby jednorazową wypłatę ceny mieszkania lub w maksymalnie 240 miesięcznych ratach, jest w naszej opinii bezpiecznym rozwiązaniem, które będzie chronić osoby starsze przed oszustwami i poprawiającym ich sytuację materialną. Należy wziąć pod uwagę, że proponowane zmiany niosą za sobą skutki pozytywne, ale mogą również powodować skutki negatywne, takie jak: - brak bonifikaty może utrudnić niektórym najemców wykup mieszkania lub nawet ich wykluczyć z możliwości nabycia lokalu z uwagi na wysoką cenę rynkową lokalu,

		- negatywny odbiór społeczny zwłaszcza wśród najemców lokali komunalnych, którzy dotychczas liczyli na możliwość preferencyjnego nabycia mieszkań, - osoby, które były w trakcie procedury wykupu z bonifikatą, mogą próbować dochodzić swoich praw w przypadku wejścia przepisów w życie bez przepisów przejściowych. Podsumowując Gmina Rybnik pozytywnie ocenia kierunek proponowanej zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie art. 68. Zniesienie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom spowoduje wzmocnienie finansów Gminy oraz ograniczy zjawiska nadużyć. Jednocześnie rekomendujemy, aby rozważyć wprowadzenie przepisów przejściowych chroniących osoby, które rozpoczęły już proces wykupu mieszkań przed wejściem w życie nowych regulacji, w celu uniknięcia spornych sytuacji. Natomiast do projektu zmian ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, nie wnosimy uwag.
7.	Zabrze	Art. 1 – Całkowite zniesienie możliwości ustanowienia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych wydaje się nieuzasadnione. Zniesienie możliwości ustanowienia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych spowoduje zmniejszenie zainteresowania mieszkańców zakupem najmowanych lokali, zmniejszy dochody gminy ze sprzedaży lokali i skutkowało będzie koniecznością uczestnictwa gminy w kosztach utrzymywania nieruchomości. <u>Obecnie rada gminy może, ale nie musi skorzystać z prawa do udzielenia bonifikat, a jej wysokość nie jest narzucona przepisami prawa.</u> Art. 2 i Art. 3 – Wprowadzenie możliwości nabycia przez gminę lokalu mieszkalnego od osoby starszej na raty z jednoczesnym zobowiązaniem się do wynajęcia tej osobie nabytego lokalu, wydaje się korzystne z punktu widzenia mieszkańców, ale budzi wiele wątpliwości. Proponowane rozwiązanie wydaje się nieekonomiczne z punktu widzenia gminy, która najpierw sprzedała dany lokal np. z bonifikatą, a następnie miałyby go nabyć za cenę rynkową. Projekt pociąga za sobą dodatkowe obciążenie finansowe związane z możliwością zakupu lokali, mimo iż połowa byłaby dofinansowana ze środków Funduszu Dopłat, to 50% kosztów zakupu spoczywałoby na gminach. Ponadto nasuwa się wątpliwość czy płatność ratalna byłaby oprocentowana, a także co z prawami spadkobierców do sprzedanej gminie nieruchomości, jeszcze nie spłaconej. Ponadto budzi wątpliwość ochrona lokatora, w świetle uprawnienia, a nie obowiązku wynajęcia lokalu. Poza tym rodzi się pytanie, czy czynność ta miałaby charakter odpłatny.
8.	Żywiec	Opinia pozytywna.
Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich		
9.	Bisztynek	1. Opinia w sprawie projektu ustawy dotyczącego ograniczenia kompetencji rad gmin w zakresie udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali komunalnych - <u>zaproprowane zmiany należy ocenić negatywnie z uwagi na istotne ograniczenie samodzielności jednostek samorządu terytorialnego w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym. Dotychczasowe przepisy, umożliwiające radom gmin podejmowanie decyzji o udzielaniu bonifikat przy sprzedaży lokali, stanowią ważne narzędzie realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej, uwzględniającej sytuację społeczną mieszkańców oraz specyfikę lokalnego rynku nieruchomości.</u> Odbieranie gminom możliwości stosowania preferencyjnych warunków nabycia lokali przez ich długoletnich najemców może prowadzić do pogłębienia problemów społecznych, w tym ograniczenia dostępu do trwałego zabezpieczenia mieszkaniowego dla osób o niższych dochodach. Narzucanie obowiązku wyceny nieruchomości wyłącznie według wartości rynkowej, bez możliwości udzielenia bonifikaty, stanowi krok w kierunku centralizacji decyzji w obszarze, który z natury powinien pozostawać w gestii lokalnych wspólnot samorządowych.

		2. Opinia w sprawie projektu ustawy dotyczącej ochrony osób starszych poprzez wykup mieszkania przez gminę z jednoczesnym zawarciem umowy najmu na czas nieoznaczony – zmianę należy ocenić pozytywnie, ponieważ, stanowi krok w stronę budowania bezpiecznego i solidarnego społeczeństwa. Rozwiązanie to może przyczynić się do poprawy jakości życia osób starszych, które często borykają się z ograniczonymi dochodami i brakiem wsparcia rodziny. 3. Opinia w sprawie wprowadzenia możliwości rozłożenia płatności za zakup lokalu mieszkalnego na maksymalnie 240 miesięcznych rat - propozycja wprowadzenia możliwości rozłożenia płatności za zakup lokalu mieszkalnego na okres do 240 miesięcy (czyli 20 lat) zasługuje na pozytywną ocenę z perspektywy społecznej i gospodarczej. Takie rozwiązanie może realnie zwiększyć dostępność mieszkań dla osób, które nie posiadają zdolności kredytowej wymaganej przez banki lub nie są w stanie uiścić pełnej ceny nabycia w krótkim czasie.
10.	Braniewo	Gmina Braniewo przedstawia stanowisko negatywne wobec zaproponowanych rozwiązań mających na celu likwidację możliwości stosowania bonifikat przy sprzedaży lokali komunalnych oraz wprowadzenie mechanizmu wykupu mieszkań od seniorów z jednoczesnym zawarciem umowy najmu na czas nieoznaczony. 1. Ograniczenie samodzielności gmin Projekt ustawy uderza w konstytucyjnie gwarantowaną samodzielność jednostek samorządu terytorialnego (<i>art. 165 Konstytucji RP</i>). Ograniczenie możliwości stosowania bonifikat przy sprzedaży lokali stanowi głęboką ingerencję w kompetencje rady gminy w zakresie zarządzania majątkiem komunalnym. To lokalne władze najlepiej znają specyfikę swoich zasobów i potrzeby mieszkańców – odebranie im narzędzi elastycznego gospodarowania mieniem jest nieuzasadnione centralistyczną logiką. 2. Ustawowe zablokowanie bonifikat to błędna odpowiedź na problemy przeszłości Twierdzenie, że bonifikaty doprowadziły do „wyprzedaży” zasobu mieszkaniowego, jest znacznym uproszczeniem. W rzeczywistości sprzedaż mieszkań z bonifikatą często wynikała z długoletniego zamieszkiwania lokali przez najemców i była rekompensatą za wieloletnie inwestowanie w ich utrzymanie. Wiele gmin traktowało to jako formę prywatyzacji użytkowanej substancji, nie zaś bezrefleksyjną wyprzedaż. Zakaz stosowania bonifikat nie rozwiąże problemu niedoboru lokali komunalnych – jego główną przyczyną są bowiem wieloletnie braki inwestycyjne, a nie sam fakt sprzedaży mieszkań. Co więcej, choć ograniczenie stosowania bonifikat może być zasadne w odniesieniu do nowo budowanych mieszkań finansowanych z Funduszu Dopłat, to nie powinno obejmować lokali już istniejących w zasobie gminnym, które trafiły tam na zupełnie innych zasadach. Przykładem jest Gmina Braniewo, która w latach 90 i później przejęła od Agencji Nieruchomości Rolnych i KOWR znaczną liczbę lokali – często w złym stanie technicznym – wraz z zamieszkującymi je osobami. Najemcy ci byli w trudnej sytuacji, a jednocześnie nie kwalifikowali się do bonifikat przewidzianych dla byłych pracowników PGR – albo nie spełniali kryteriów, albo bonifikaty były symboliczne. Dla wielu z tych osób przejęcie lokalu przez gminę dawało jedyną realną szansę na jego późniejszy wykup na uczciwych warunkach. Ustawowe zablokowanie tej możliwości cofa ich do sytuacji bez alternatywy, naruszając zasadę sprawiedliwości społecznej. Narracja towarzysząca projektowi ustawy – sugerująca, że miliony Polek i Polaków wykupiły mieszkania z zasobu publicznego w sposób nieuprawniony – stanowi formę społecznego napiętrowania osób, które skorzystały z legalnych mechanizmów prywatyzacyjnych. Wykup mieszkania komunalnego lub spółdzielczego z bonifikatą był nie tylko powszechną szansą, ale często jedynym zabezpieczeniem mieszkaniowym, które osoby te zdołały uzyskać w ciągu życia. Niezrozumiałe jest dlaczego projekt nie obejmuje podobnych zasobów należących do Skarbu Państwa. Czym różni się mieszkanie komunalne od lokalu przejętego przez WAM, KOWR czy podmioty zarządzające po byłych przedsiębiorstwach państwowych?

Zgodnie z projektem jedynie gminy mają być pozbawione prawa do elastycznego gospodarowania swoim majątkiem, podczas gdy inne instytucje publiczne – w tym podmioty centralne – nie są objęte taką restrykcją. To rażąco nierówne traktowanie podmiotów zarządzających mieszkaniami publicznymi.

3. Mechanizm wykupu mieszkań od seniorów

Choć projekt ma na celu ochronę osób starszych, przewidziany mechanizm wykupu budzi poważne wątpliwości:

Ryzyko destabilizacji lokalnych budżetów – wypłaty ratalne dla seniorów, choć teoretycznie dofinansowywane z Funduszu Dopłat, będą w praktyce obciążać bieżące wydatki gmin, nie generując jednocześnie dochodów (lokator nie płaci pełnego czynszu rynkowego, lokal nie może być sprzedany ani przekazany innej rodzinie).

Zamrożenie majątku komunalnego – nabycie mieszkania z obowiązkiem zapewnienia jego dotychczasowemu właścicielowi najmu bezterminowego ograniczy możliwość wykorzystania lokalu przez gminę na potrzeby polityki mieszkaniowej. W perspektywie długoterminowej może to prowadzić do sytuacji, w której zasób formalnie rośnie, lecz realnie nie jest dostępny dla potrzebujących.

Brak kontroli dochodowej i majątkowej – całkowite zniesienie progów dochodowych otwiera furtkę do nadużyć, szczególnie w dużych miastach, gdzie ceny mieszkań sięgają setek tysięcy złotych. Publiczne środki mogą zostać przeznaczone na wykupienie mieszkań od osób niezagrożonych ubóstwem, co przeczy zasadzie efektywnego gospodarowania funduszami publicznymi.

Dodatkowo należy podkreślić, że projekt w praktyce przenosi całą odpowiedzialność za sytuację osób starszych na gminy, z całkowitym pominięciem obowiązków krewnych – w tym wynikającego z art. 128 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego obowiązku alimentacyjnego, który zgodnie z przepisami poprzedza świadczenia z pomocy społecznej. Cytując za uzasadnieniem projektu: „Powszechnym zjawiskiem staje się sytuacja, w której seniorka bądź senior będący właścicielem mieszkania o dużej wartości nie może sobie pozwolić na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych, w tym kosztów ogrzewania czy energii elektrycznej w mieszkaniu. Model zabezpieczenia emerytalno-rentowego w naszym kraju powoduje, że nie jest powszechne niesienie pomocy seniorkom i seniorom przez ich najbliższych. Często źródłem takiej sytuacji jest niechęć osób starszych do „sprawiania problemu” dzieciom i proszenia ich o pomoc”.

4. Brak realnej zachęty do inwestycji w nowe budownictwo komunalne

Projekt koncentruje się na redystrybucji istniejących zasobów i wykupie mieszkań od osób prywatnych, zamiast promować aktywną budowę nowych lokali. Wprowadzenie dodatkowych mechanizmów skupujących nieruchomości od osób starszych może ograniczyć motywację gmin do inwestowania w nową infrastrukturę mieszkaniową, co w dłuższej perspektywie utrwali deficyt mieszkań dla osób o niskich dochodach.

5. Możliwy negatywny wpływ na rynek nieruchomości

Choć autorzy projektu deklarują neutralność dla rynku, jego realizacja może doprowadzić do sztucznego podniesienia popytu na wykup mieszkań od osób starszych, co w warunkach ograniczonej podaży zwiększy presję cenową. Może to pogłębić kryzys dostępności mieszkań w dużych aglomeracjach.

Wnioski:

Proponowane zmiany, choć deklaratywnie ukierunkowane na wzmocnienie mieszkalnictwa publicznego i wsparcie seniorów, w proponowanym kształcie:

		– naruszają zasadę równości podmiotów publicznych, – ograniczają elastyczność samorządów, – wprowadzają nowe ryzyka finansowe, – utrwalają strukturalny niedobór lokali komunalnych, – prowadzą do nieefektywnego wydatkowania środków publicznych, – ignorują konstytucyjne i ustawowe mechanizmy odpowiedzialności bliskich za seniorów. Zamiast zakazywać stosowania bonifikat i tworzyć skomplikowane mechanizmy wykupu, należy skoncentrować się na rzeczywistym zwiększeniu liczby mieszkań komunalnych poprzez inwestycje, uproszczenie procedur budowlanych i zwiększenie puli środków na lokalne programy mieszkaniowe. W przeciwnym razie ustawa stanie się kosztownym narzędziem symbolicznej interwencji, bez realnych efektów dla rynku i obywateli.
11.	Dobre Miasto	Projekt ustawy zakłada m.in. likwidację możliwości uchwalenia przez radę gminy uchwały udzielającej bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Oznacza to, że rady gmin nie będą mogły podejmować decyzji w sprawie obniżania cen sprzedaży lokali. Likwidacja powyższego zapisu z pewnością ułatwi gminom efektywną sprzedaż lokali, eliminując ryzyko tworzenia strat finansowych. Zauważalne jest to zwłaszcza w sytuacji, gdy gmina jako właściciel lokalu mieszkalnego, partycypuje w kosztach remontu części wspólnych nieruchomości (np. remont dachu, termomodernizacja budynku). Wysokie koszty remontu niejednokrotnie przewyższają cenę lokalu sprzedawanego najemcy, w sytuacji gdy rada gminy podjęła uchwałę udzielającą bonifikatę. Ponadto uchylenie ww. zapisu może przyczynić się do wspierania transparentności i sprawiedliwości w procesie sprzedaży lokali mieszkalnych, a także ograniczyć możliwości nadużywania praw nabywców, którzy mogliby próbować sprzedać mieszkania przed upływem określonego okresu i otrzymać od nich zysk. Brak bonifikat uczyniłby transakcje bardziej przejrzystymi i sprawiedliwymi dla wszystkich stron, bez względu na ich status społeczny lub finansowy. Mając na względzie powyższe pozytywnie opiniuję projekt zmiany ustawy w danym zakresie.
12.	Ilawa	W imieniu samorządu lokalnego Gminy Ilawa o liczbie mieszkańców nieprzekraczającej 20 tysięcy, pragniemy wyrazić głębokie zaniepokojenie proponowanymi zmianami, zwłaszcza w zakresie likwidacji uprawnienia rad gmin do stosowania bonifikat przy sprzedaży lokali komunalnych. 1. Znaczenie bonifikat w polityce mieszkaniowej gmin Bonifikaty stanowią istotne narzędzie samorządowej polityki społecznej i mieszkaniowej. Ich dotychczasowe funkcjonowanie umożliwiało osobom o niskich dochodach, często od wielu lat zamieszkującym te lokale, uzyskanie prawa własności do zajmowanego mieszkania. Dla wielu z nich była to jedyna realna szansa na poprawę sytuacji bytowej i zapewnienie sobie stabilizacji życiowej. W przypadku mniejszych gmin, gdzie rynek mieszkaniowy nie oferuje wystarczającej alternatywy, a zasób komunalny wymaga znacznych nakładów finansowych, sprzedaż lokali z bonifikatą stanowiła racjonalne narzędzie transferu własności z jednoczesnym ograniczeniem kosztów eksploatacyjnych i remontowych po stronie gminy.

2. Ryzyko wykluczenia społecznego i gospodarczego

Odebranie samorządom prawa do udzielania bonifikat skutkować będzie ograniczeniem dostępności mieszkań dla najsłabszych ekonomicznie mieszkańców. Nawet przy wprowadzeniu możliwości ratalnej spłaty na okres do 240 miesięcy, dla wielu gospodarstw domowych — zwłaszcza osób starszych, samotnych, z niepełnosprawnościami czy rodzin wielodzietnych — zakup mieszkania po wartości rynkowej pozostanie poza ich finansowym zasięgiem.

Nie sposób uznać rat za rozwiązanie tożsame z bonifikatą – jest to wyłącznie mechanizm odroczenia płatności, nie zaś realne obniżenie bariery wejścia w prawo własności.

3. Zagrożenia dla gospodarki nieruchomościami na szczeblu lokalnym

W naszej gminie, jak i wielu podobnych jednostkach w kraju, zasób komunalny składa się w przeważającej części z budynków wieloletnich, nierzadko wymagających pilnych remontów, termomodernizacji lub nawet wyłączenia z użytkowania. Ich dalsze utrzymywanie bez możliwości sprzedaży wiąże się z koniecznością ponoszenia wysokich kosztów przez gminę — koszty te niejednokrotnie przekraczają możliwości lokalnego budżetu.

Co istotne, sprzedaż mieszkań z bonifikatą pozwalała gminom uwolnić środki finansowe, które następnie były reinwestowane w poprawę jakości pozostałego zasobu lub realizację innych celów społecznych.

4. Naruszenie zasady pomocniczości i ograniczenie autonomii samorządu

Proponowane zmiany w istocie ograniczają samodzielność jednostek samorządu terytorialnego, która zgodnie z Konstytucją RP i Europejską Kartą Samorządu Lokalnego, powinna być chroniona. Bonifikaty stanowią wyraz lokalnej polityki mieszkaniowej dostosowanej do warunków społeczno-ekonomicznych danego terenu. Ich zniesienie odbiera samorządom elastyczność reagowania na potrzeby lokalnej społeczności.

Wnioski:

Mając powyższe na uwadze, wnosimy o:

1. **utrzymanie uprawnień rad gmin do stosowania bonifikat** w drodze uchwały jako wyrazu lokalnej autonomii i narzędzia polityki społecznej,
2. **wprowadzenie możliwości bonifikaty warunkowej**, uzależnionej np. od długości zamieszkiwania w lokalu, wieku nabywcy, dochodów czy sytuacji rodzinnej,
3. **rozważenie systemu wspierania gmin finansowo lub inwestycyjnie**, jeśli intencją ustawodawcy jest ograniczenie skali sprzedaży mieszkań komunalnych.

Jednocześnie pozytywnie oceniamy propozycję ochrony osób starszych poprzez możliwość dalszego zamieszkiwania lokalu na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz wprowadzenie systemu ratalnego, jednakże postulujemy, aby mechanizmy te **uzupełniały**, a nie **zastępowały** instytucję bonifikat.

13.	Lidzbark Warmiński	1. Bonifikaty przy sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemcy Całkowite zniesienie bonifikat przy sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemcy negatywnie wpłynie na dochody gminy, będzie także krzywdzące dla najemców, którzy przez długie lata najmu dbali o lokal komunalny, przeprowadzali remonty, naprawy i podnosili standard lokalu. Proponujemy określenie maksymalnej wysokości bonifikaty (np. 30%), żeby uniknąć sprzedaży lokali komunalnych za rażąco niską cenę jednocześnie uwzględniając nakłady najemcy na lokal. Wysokość bonifikaty oraz warunki jej przyznania określi rada w uchwale. Zwrot bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego lub wykorzystywania lokalu na cele inne niż cel określony w akcie notarialnym proponujemy przedłużyć na 10 lat, licząc od dnia zakupu lokalu mieszkalnego. W celu zabezpieczenia interesu gminy, najemca wykupujący lokal mieszkalny powinien pokrywać koszty poniesione przez gminę na remont i modernizację części wspólnych budynku oraz lokalu mieszkalnego przeznaczonego do zbycia. Udział w kosztach wyliczony będzie proporcjonalnie do udziału w nieruchomości. Należy tylko określić okres, za który koszty mają być zwrócone, np. okres 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego. 2. Ochrona dla osób starszych Wprowadzenie możliwości wykupu przez gminę lokalu mieszkalnego od osoby starszej wydaje się być zasadne i daje obopólne korzyści. Osoby starsze zyskują środki finansowe na swoje potrzeby przy jednoczesnym zagwarantowaniu dożywotniego prawa korzystania z lokalu mieszkalnego a gmina zwiększa swój zasób mieszkaniowy. Należy jednak pamiętać o uregulowaniu kwestii bonifikaty, którą właściciel lokalu otrzymał od gminy w chwili wykupu lokalu mieszkalnego. Czy gmina odkupując lokal mieszkalny będzie mogła pomniejszyć wartość lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego o kwotę bonifikaty?
		Nowe przepisy, jeśli wejdą w życie w proponowanym kształcie, spowodują kilka istotnych zmian w praktyce, szczególnie w obszarze gospodarki nieruchomościami komunalnymi i polityki mieszkaniowej skierowanej do osób starszych: W zakresie polityki mieszkaniowej dla osób starszych (zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów...): - Definicja „osoby starszej”: wprowadzenie formalnej definicji „osoby starszej” do ustawy o ochronie praw lokatorów (odwołującej się do ustawy o osobach starszych) ujednolica terminologię i precyzuje, kogo dotyczą nowe regulacje. - Nowy mechanizm nabywania mieszkań od osób starszych przez gminy (dodany art. 21d) to kluczowa zmiana. Gminy zyskują możliwość nabywania mieszkań od osób starszych, jednocześnie zobowiązując się do wynajęcia lokalu z zasobu gminy, a nawet tego samego, który został nabyty. W praktyce może to być rozwiązanie dla osób starszych, które potrzebują środków finansowych (np. na opiekę, leczenie), ale jednocześnie chcą mieć pewność co do swojego miejsca zamieszkania. - Ułatwienia w dostępie do mieszkań komunalnych dla osób starszych: Najważniejszym aspektem jest wyłączenie kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego. Oznacza to, że osoby starsze korzystające z tego programu nie będą musiały spełniać restrykcyjnych progów dochodowych, aby otrzymać mieszkanie od gminy. Wyłączenie art. 21a–21c wskazuje na to, że te umowy najmu z osobami starszymi podlegałyby innym, bardziej stabilnym dla lokatora zasadom. W praktyce zapewne ma to na celu zapewnienie osobom starszym bezpieczeństwa mieszkaniowego po zbyciu swojej nieruchomości na rzecz gminy. Dodatkowo wyłączenie art. 691 Kodeksu cywilnego - zablokowanie możliwości przejęcia umowy najmu po śmierci głównego najemcy - zabezpiecza gminę. Jeżeli zdarzy się, że osoba starsza będzie miała kogoś bliskiego, kto z nią zamieszka, to osoba ta – w przypadku śmierci starszego lokatora – nie będzie miała tytułu prawnego do dalszego zamieszkiwania. Z drugiej strony, jeżeli

		taka osoba dobrowolnie nie opuści lokalu, jedyną drogą odzyskania lokalu mieszkalnego będzie postępowanie sądowe o eksmisję, w wyniku którego finalnie gmina będzie musiała wskazać lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe. W zakresie finansowego wsparcia przedsięwzięć mieszkaniowych (zmiany w ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych): • Wsparcie dla gmin nabywających mieszkania od osób starszych: Wprowadza się mechanizm finansowego wsparcia dla gmin, które nabywają lokale mieszkalne od osób starszych w ramach nowego art. 21d. Co istotne, wsparcie będzie udzielane w postaci zaliczki nawet na cały okres spłaty – w maksymalnie 240 miesięcznych ratach, płatnych od dnia przeniesienia własności. To dla gmin oznacza możliwość rozłożenia płatności za nabyte mieszkania na dłuższy okres, co ułatwi im realizację tego typu transakcji. Ryzyko jednak polega na tym, że w przypadku osoby starszej 240 rat miesięcznych (czyli 20 lat) to dość długo, a osoby te najpewniej nie będą się godzić na tak rozciągnięte w czasie płatności. • Obowiązek rozliczenia i harmonogramu spłat: Beneficjent wsparcia (czyli gmina) będzie zobowiązany do przedłożenia Bankowi rozliczenia sprzedaży lokalu i harmonogramu spłaty rat w terminie 90 dni od dnia przeniesienia własności. W praktyce wprowadza to kontrolę i formalizuje proces spłat w przypadku zakupu ratalnego. Okres rozliczeniowy powinien być wydłużony nie tylko w tym konkretnym przypadku, ale w ogóle. Podsumowanie: Nowe przepisy wprowadzają systemowe rozwiązania dla osób starszych, które mogą potrzebować upłynnić wartość swojej nieruchomości, jednocześnie zapewniając sobie stabilne mieszkanie w zasobie komunalnym – bez konieczności spełniania rygorystycznych kryteriów dochodowych. Dla gmin oznacza to nowe narzędzie do powiększania zasobu mieszkaniowego, wsparte mechanizmami finansowymi ułatwiającymi płatności. Zmiany w przepisach o bonifikatach mogą natomiast bardziej zmodyfikować obrót nieruchomościami komunalnymi niż go uprościć. Jednakże zmiany mogą również spowodować sytuacje, które w niektórych przypadkach utrudnią procesy (znacząco je skomplikują) zamiast je usprawnić. Dotyczy to zwłaszcza braku nowych podstaw prawnych dla bonifikat, niejasności przepisów przejściowych oraz ryzyk wynikających z bardzo długiego okresu spłaty. Istotne jest zatem w toku dalszych prac legislacyjnych doprecyzowanie przepisów oraz wprowadzenie poprawek, które mogłyby wyważyć interesy zarówno gmin, jak i samych mieszkańców, w tym osób starszych.
14.	Lidzbark	1. Gmina negatywnie opiniuje zapisy projektu ustawy o gospodarce nieruchomościami odnoszące się do likwidacji uprawnień rad gmin do stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych. W zasobach Gminy znajdują się m.in. pojedyncze lokale wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych. Zależy nam na sprzedaży tych lokali, a po likwidacji bonifikat będzie to znacznie utrudnione. Posiadanie lokali we wspólnotach mieszkaniowych utrudnia zarządzanie nimi. Ponadto Gmina ponosi odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty, z drugiej strony w wielu przypadkach nie może wykonywać działań ze względu na bark zgody pozostałych członków wspólnot na ponoszenie określonych wydatków. 2. Pozytywnie opiniuje zapisy projektu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. 3. Pozytywnie opiniuje zapisy projektu ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

15.	Pasym	Negatywnie opiniuję ww. projekt zmiany ustawy w zakresie dotyczącym likwidacji uprawnienia rad gmin do stosowania bonifikat przy sprzedaży lokali. Gmina Pasym obecnie w swoich zasobach posiada ok. 40 lokali mieszkalnych. Umowy najmu zawarte są na czas nieokreślony. Lokale mieszczą się w starych, przedwojennych kamienicach oraz budynkach wybudowanych do 1950 roku. Jedynie 4 lokale zlokalizowane są w budynkach wybudowanych ok. 1985 r. Budynki są przedmiotem współwłasności gminy z osobami fizycznymi. Budynki są w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnych remontów dachów, elewacji, kominów, głównych instalacji. Najemcy nieustannie zgłaszają potrzeby remontów lokali i części wspólnych budynków. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe i świadomość kosztów takich remontów samorząd wykonuje jedynie niezbędne prace naprawcze mające na celu zapobieżenie dalszemu niszczeniu obiektów lub usunięciu usterek. Koszty wykonania remontu kapitalnego jednej kamienicy to kwota kilkuset tysięcy złotych, przy kilku kamienicach mamy do czynienia z kilkoma milionami złotych. Przeprowadzenie prac modernizacyjnych to także kwoty milionowe. Ponadto wszelkie prace wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli i ich partycypacji w kosztach. Gminie ciężko jest nawiązać współpracę z pozostałymi współwłaścicielami przy partycypowaniu w kosztach przy drobnych remontach, także współpraca przy remontach kapitalnych wydaje się nierealna. Obecnie Gmina przy sprzedaży lokali udziela bonifikat w przedziale 70–95% w zależności od lokalizacji, roku budowy budynku, sposobu płatności. Zainteresowanie wykupem lokali przez najemców jest na niskim poziomie, a stan budynków ulega pogarszaniu, co generuje dla samorządu coraz większe koszty ich utrzymania i remontów, niewspółmierne z przychodami za najem lokali. Skoro najemcy nie są zainteresowani wykupem lokali na preferencyjnych warunkach, tym bardziej nie kupią lokalu po cenie rynkowej. Należy mieć na uwadze przy tym, że ponosili przez okres najmu nakłady w postaci wymiany posadzek, armatury, drzwi wewnętrznych, glazury, niekiedy wymiany okien. Zniesienie możliwości udzielenia przez samorządy bonifikaty przy sprzedaży lokali gminnych w mojej ocenie negatywnie wpłynie na ich sytuację finansową poprzez całkowity zanik sprzedaży lokali, a generowanie ogromnych kosztów ich remontów.
16.	Świątki	Gmina Świątki jest zwolennikiem sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą. Do pozostałych zmian Gmina się przychyli i opiniuje pozytywnie, jednakże <u>wnioskujemy o dodatkowe zapisy</u>, które będą uprawniać do najmu wyłącznie na czas określony oraz najem będzie dla osób/rodzin, gdzie przynajmniej jedna osoba pracuje. Również eksmitowani powinni być objęci ochroną państwa a nie poszczególnych jednostek samorządowych. W ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych <u>wnioskujemy o wprowadzenie zmian dotyczących gruntów klasy III</u>, aby odblokować kl. III gruntów na zabudowę, w gminach, w których średnia tych gruntów jest bardzo duża i stanowi przewagę.
17.	Świątajno	Jesteśmy za zwiększeniem z 5 lat do 10 lat zwrotu bonifikaty przy sprzedaży lokalu.