

Uzasadnienie

Zapisy dotyczące zmiany warunków udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w sposób zaproponowany w przedkładanym projekcie uchwały wychodzą naprzeciw oczekiwaniom części najemców lokali mieszkalnych, ubiegających się o sprzedaż zajmowanych lokali, którym dotychczasowe brzmienie przepisów uniemożliwiało udzielenie bonifikaty.

Uchwała nr XVI/114/2012 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Paczków oraz nabywania nieruchomości przez Gminę, obowiązuje od 14.03.2012 r. Udzielana bonifikata uzależniona została od posiadania przez nabywcę lokalu lub jego współmałżonka, tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego znajdującego się na terenie Gminy Paczków - § 9 ust. 2 uchwały. Ocena funkcjonowania tego zapisu uchwały pokazała, że większość przypadków to sytuacje, gdzie najemcy posiadają częściowy udział w lokalu mieszkalnym lub budynku mieszkalnym. Posiadany przez najemców udział nie pozwala (bądź nie pozwalał) im zaspokoić potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie nie stanowi podstawy do wypowiedzenia umowy najmu na mocy art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150/. Zasadnym jest zatem stworzenie możliwości nabycia z bonifikatą zajmowanego lokalu mieszkalnego, w przypadku gdy wielkość każdego udziału (w przypadku współmałżonków) wynosi mniej niż 50% i została nabyta w drodze dziedziczenia (dziedziczenie ustawowe, testament, zapis windykacyjny), co umożliwi proponowane brzmienie zmienionego przepisu.

Kolejna zmiana ma na celu dostosowanie przepisów obecnie obowiązującej Uchwały nr XVI/114/2012 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Paczków oraz nabywania nieruchomości przez Gminę do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny w zakresie odnoszącym się do służebności przesyłu. Przyjęte ogólne zasady obciążania nieruchomości nie regulują kwestii obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków służebnością przesyłu, co spowoduje, że Burmistrz Gminy Paczków będzie zobowiązany w każdym indywidualnym przypadku występować do Rady Miejskiej o wyrażenie zgody w formie uchwały. Wprowadzenie proponowanej zmiany usprawni zawieranie umów służebności przesyłu w formie aktu notarialnego. W myśl art. 305¹ Kodeksu cywilnego „nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorstwo może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Kolejna zmiana dotyczy wprowadzenia nowego rozdziału dotyczącego określenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków. Wprowadzona została zasada wyrażająca zgodę Burmistrzowi Gminy do wydzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków, w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Zmiana ta znacznie przyspieszy procedurę zawierania umów dzierżaw i umów najmu, gdyż nie będzie potrzeby podejmowania uchwał Rady Miejskiej wyrażających zgodę na zawieranie kolejnych umów do każdej nieruchomości.

W przedmiotowym projekcie uchwały wprowadzona została również zmiana, która umożliwi dzierżawę nieruchomości na różne cele, nie tylko na te wynikające z planów miejscowych.

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi w dotychczas obowiązującej uchwale nr XL/262/05 z dnia 29 grudnia 2005r., zdezaktualizowały się i są nadmiernie rozbudowane. Dlatego też wprowadzone zostały nowe przepisy dotyczące zasad wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków, w celu ujednolicenia działań samorządu w gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej zmiany uchwały jest w pełni uzasadnione.