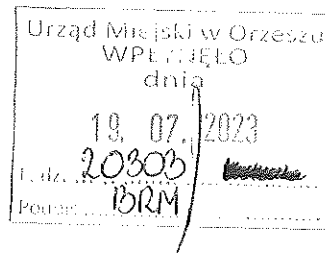


Orzesze, dnia 17.07.2023 r.

Mieszkańcy domu wielorodzinnego



Sz. P.

Jan Mach

Przewodniczący Rady Miejskiej w Orzeszu

Rada Miejska w Orzeszu

ul. Św. Wawrzyńca 21

43 – 180 Orzesze

Dot. Uchwały Nr XVII/183/20 w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze na lata 2020 – 2024 z dnia 30 stycznia 2020 roku

**WNIOSEK MIESZKAŃCÓW BUDYNKU
W ORZESZU**

Działając w imieniu własnym jako mieszkańcy budynku wielorodzinnego w Orzeszu, w związku ze zbliżającym się w przyszłym roku upływem okresu na jaki uchwalono Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Orzesze, zwracamy się z wnioskiem na ręce Pana Przewodniczącego (w celu przedłożenia Radnym Rady Miejskiej w Orzeszu) o uwzględnienie w pracach nad treścią przyszłej uchwały w przedmiocie Wieloletniego

Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem na przyszłe lata, słusznego interesu nas mieszkańców wskazanego powyżej budynku i uchwalenie o dopuszczeniu (przeznaczeniu) mieszkań znajdujących się w budynku

w Orzeszu do sprzedaży, w celu umożliwienia wieloletnim najemcom tych mieszkań ich nabycia na własność.

Pragniemy podkreślić, że budynki należące do tzw. zasobu mieszkaniowego dla kadry nauczycielskiej i aktualni mieszkańcy pozostają także ich następcami prawnymi. Część budynków należących do tego zasobu zostało w przeszłości już wykupione przez dotychczasowych najemców, co dodatkowo uzasadnia rozważenie przeznaczenia tych mieszkań do sprzedaży w kontekście prawa do równego traktowania obywateli przez szeroko pojmowane organy administracji publicznej.

W § 10 obowiązującej uchwały z dnia 30 stycznia 2020 roku zapisane zostało, że oprócz mieszkań przy ulicy Powstańców 5 w latach 2020 – 2024 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Orzesze, **gdyż przeznaczone są one do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym potrzeb osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego i mieszkalnego lokalu.**

Powyższe stwierdzenie, skądinąd u swych podstaw uzasadnione, to jednak w kontekście mieszkańców budynku przy ulicy nie znajduje ono podstaw. Po pierwsze nie dochodzi w tym budynku do rotacyjnej zmiany najemców, a zamieszkują te lokale od kilkudziesięciu lat te same osoby albo ich następcy prawni z rodzinami. Dlatego utrzymywanie tych mieszkań w zasobie gminy nie jest uzasadnione ww. celem, gdyż jeżeli od tylu lat mieszkają Ci sami mieszkańcy, prawdopodobieństwo zmiany najemców jest mało prawdopodobne skoro regulują oni swoje zobowiązania wobec Miasta Orzesze. Długi okres najmu może uzasadniać wręcz odwrotne działanie, tj. przeznaczenie ich do sprzedaży.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków, tj. jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Art. 34 ust. 7 ww. ustawy wskazuje ponadto, że zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali. Powyższa norma w zestawieniu z prawem pierwszeństwa najemców istotnie wzmocnia ich pozycję i co najważniejsze normy te świadczą o celu ustawodawcy, którym jest przy planowaniu zbycia nieruchomości, aby ich właścicielami zostały osoby faktycznie tam zamieszkujące. Dyspozycja przepisu art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zawarta w słowach: „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności*” oznacza, że enumeratywnie wymienione przez ustawodawcę osiem punktów, z których powinien składać się taki program, obligatoryjnie musi zostać zapisanych w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Aby zrealizować w pełni dyspozycję art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiącą o planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach należy wyraźnie wskazać jaka ilość mieszkań zostanie przeznaczona do sprzedaży z podziałem na poszczególne lata – tak rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 lipca 2011 r., NK N.4131.591.2011.MG.

Pojawia się więc możliwość uregulowania kwestii związanych z mieszkaniami przy ulicy _____, w tym realizacji praw najemców do przekształcenia stosunku zobowiązaniowego w prawo własności, które i tak nabywali w innych budynkach osoby związane z kadrami nauczycielską w latach wcześniejszych.

Prosimy o rozważenie naszego wniosku, który jest wyrazem wieloletnich starań o uzyskanie przez nas prawa własności do lokalu mieszkalnego, które było możliwe po przekształceniach ustrojowych lat 90 – tych, zmian przepisów dotyczących prawa kadry nauczycielskiej do lokali zakładowych, ale z jakich przyczyn niezrealizowanych w tamtym czasie.

Z poważaniem