

Prezydent Miasta Zawiercie

Zawiercie, 12.02.2026 r.

RAPORT Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Urząd Miejski w Zawierciu

Wydział Nieruchomości

Raport z konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały Rady Miejskiej w sprawie warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Raport utworzony w dniu: 12.02.2026 r.

Sporządziła: Kamila Dworak — Naczelnik Wydziału Nieruchomości

Spis treści:

1. Wprowadzenie
2. Przedmiot Raportu
3. Cel konsultacji społecznych
4. Przebieg konsultacji społecznych
5. Uwagi, postulaty zebrane w trakcie konsultacji społecznych

1. Wprowadzenie

W okresie od 22 stycznia 2026 r. do 29 stycznia 2026 r. Wydział Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Zawierciu prowadził z mieszkańcami Gminy Zawiercie oraz organizacjami pozarządowymi konsultacje projektu uchwały w sprawie warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Podstawy prawne konsultacji:

- art. 5a ust. 2 oraz art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.),
- § 10 ust. 3 załącznika do uchwały Nr LVII/721/21 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Gminy Zawiercie (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 10 stycznia 2022 r. poz. 241), zmienionego uchwałą Nr XCIV/1379/24 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/721/21 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Gminy Zawiercie (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 11 marca 2024 r. poz. 2005);
- § 5 ust. 1 i 2 uchwały Nr LVII/718/10 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 27 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radami działalności pożytku publicznego oraz organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, projektów aktów prawa miejscowego (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. nr 250 poz. 3868).

2. Przedmiot raportu

Przedmiotem niniejszego Raportu jest podsumowanie przebiegu procesu konsultacji oraz prezentacja wyników wraz z podsumowaniem konsultacji społecznych projektu uchwały.

3. Cel konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne miały na celu poinformowanie mieszkańców Gminy Zawiercie oraz organizacji pozarządowych o projekcie uchwały, a także zebranie opinii i propozycji na temat projektu uchwały w sprawie warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Przebieg konsultacji społecznych

Zarządzenie nr 768/2026 Prezydenta Miasta Zawiercie z dnia 22 stycznia 2026 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji dotyczących projektu uchwały w sprawie warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz Zarządzenie nr 769/2026 Prezydenta Miasta Zawiercie z dnia 22 stycznia 2026 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji dotyczących projektu uchwały w sprawie warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych określały termin trwania konsultacji od 22 do 29 stycznia 2026 r. Informacje o konsultacjach zamieszczone zostały na stronie Urzędu Miejskiego w Zawierciu, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu oraz w aplikacji mobilnej do konsultacji społecznych. Uwagi do konsultowanego dokumentu można było wносить w nieprzekraczalnym terminie do 29 stycznia 2026 roku w formie pisemnej na formularzu konsultacyjnym dostępnym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego, który należało złożyć na biuro podawcze Urzędu Miejskiego lub przesłać elektronicznie na adres email: nieruchomosci@zawiercie.eu oraz w formie elektronicznej (za pomocą aplikacji mobilnej do konsultacji społecznych Gminy Zawiercie).

5. Uwagi, postulaty zebrane w czasie konsultacji

W trakcie konsultacji społecznych prowadzonych z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tj. Dz. U. 2024, poz. 1491) w dniach od 22 do 29 stycznia 2026 r. nie wniesiono uwag.

W trakcie konsultacji społecznych prowadzonych z mieszkańcami Gminy Zawiercie w dniach od 22 do 29 stycznia 2026 r. nie wniesiono w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miejskiego uwag w formie pisemnej na formularzu konsultacyjnym i nie przesłano elektronicznie na adres e-mail nieruchomosci@zawiercie.eu.

Za pośrednictwem aplikacji mobilnej do konsultacji społecznych Gminy Zawiercie w okresie trwania konsultacji Ankiety konsultacyjną wypełniło 4 uczestników.

Brzmienie uwagi:

Lp	Odpowiedź osoby głosującej
1	Analizując projekt uchwały Rady Miejskiej w Zawierciu, odnośnie warunków udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych uważam, że projekt uchwały jest mocno krzywdzący dla najemców lokali komunalnych, iż bonifikata to jedyne 20%. Polityka mieszkaniowa w naszym mieście jest proporcjonalna do zapotrzebowania na lokale komunalne. W Kromoławie, na dzielnicy Przyjaźń także jest wiele wybudowanych nowych mieszkań, a w przyszłości planowana jest budowa kolejnych bloków. Inwestowanie w lokale komunalne, to spore obciążenie dla i tak mocno nadszarpniętego budżetu naszego miasta. Oddanie lokali najemcom, którzy przez lata dbają o mieszkania komunalne odciążą budżet i pozwoli uzyskać środki, na budowę nowych bloków. Ruszył również program „Mieszkanie za remont”, co jednoznacznie wskazuje, że w naszym mieście jest sporo pustostanów, które z powodzeniem można byłoby oddać osobom z listy oczekujących na lokale. Zdecydowana większość lokali komunalnych, w chwili otrzymania była w bardzo złym stanie technicznym, mieszkańcy sami z własnych środków remontowali mieszkania. Co z tymi nakładami finansowymi? Kilka lat wstecz można było w Zawierciu wykupić mieszkania komunalne, za ułamek ich wartości, chociaż cena tych mieszkań było dużo niższa niż obecnie. Zatem dlaczego teraz mieszkańcy mogli by uzyskać jedynie 20% wartości nieruchomości. To nadal spore pieniądze! Uważam, że zgodnie z zasadą „sprawiedliwości społecznej” każdy

	mieszkaniec powinien mieć taką możliwość i uzyskać bonifikatą proporcjonalną do tej z poprzednich lat. Zmiany polityczne i nowe rządy ciągle zmieniają ustawy odnośnie mieszkań komunalnych, co sprawia, że mieszkańcy nie mają pewnej sytuacji i spokoju, że mieszkania, w których obecnie są najemcami rzeczywiście będą mogli nadal w nich mieszkać, z możliwością dojścia do własności. Wyludnianie się i starzejące społeczeństwo w naszym mieście jest dodatkowym czynnikiem, za możliwością sprzedaży lokali z dużo większą bonifikatą i zatrzymanie zwłaszcza młodych mieszkańców. W dużych miastach np. Wrocław bonifikaty przy wykupie mieszkań wynoszą od 85% do 93% ich wartości. Myślę, że to bardzo sprawiedliwe i wychodzące frontem do mieszkańców uchwała odnośnie nabycia lokali komunalnych. Jednak mieszkamy w Zawierciu i mam wrażenie, że nie jest mile widziane, że mieszkańcom można w jakiś sposób „pójść na rękę” to sól w oku wielu. Bo niby dlaczego tobie ma być lepiej?
2	Zbyt mały procent bonifikaty.
3	tak
4	Tak

Odnosząc się do uwag wyjaśniamy co następuje:

Zarówno możliwość nabycia lokalu komunalnego, jak i udzielenie bonifikaty od ceny tego nabycia zależne jest od przeprowadzenia analizy społecznej oraz ekonomicznej.

Analiza musi obejmować:

- możliwość realizacji zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz możliwości zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, określone w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- wpływ sprzedaży mieszkań na możliwość przeznaczenia lokali do wynajmu na rzecz gospodarstw domowych o niskich dochodach – sprzedaż mieszkań jest równoznaczna z wyłączeniem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- przewidywane do poniesienia przez Gminę koszty utrzymania, remontu i modernizacji, związane z konkretnym lokalem.

Przeznaczenie lokalu do sprzedaży, jak i ustalenie bonifikaty od ceny lokalu winno uwzględniać nie tylko szeroko rozumiany interes aktualnego najemcy, jak i interes gminy oraz interesy potencjalnych, przyszłych najemców – mieszkańców gminy.

Duża liczba lokali mieszkalnych (379) z zasobu Gminy Zawiercie została sprzedana w latach 2011 – 2014 z ustaloną wówczas bonifikatą w wysokości 95%. Ogółem w latach 2007 - 2014 sprzedano 1272 lokale.

Dalsza sprzedaż, zwłaszcza z wysoką bonifikatą, mogłaby zagrozić możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, nawet przy uwzględnieniu przyszłych inwestycji w zakresie mieszkań komunalnych.

Odnosząc się do oferowanych w innych jednostkach samorządu terytorialnego warunków nabycia lokali komunalnych należy zauważyć, że ustalane są one na bazie innych okoliczności faktycznych.

Na podkreślenie zasługuje fakt, iż w powołanej jako przykładowa gminie Wrocław średni wiek budynku komunalnego to 100 lat, z ogólnej liczby 1099 budynków będących w 100% własnością Gminy wybudowanych po 2000 r. jest 96. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed II wojną światową.

Ze sprzedaży wyłączono budynki wybudowane po dniu 31.12.2002 r., zaś bonifikata w wysokości 85% (lub 93% w przypadku nabycia wszystkich lokali w budynku) może być udzielona tylko w przypadku nabycia lokalu w budynku wybudowanym przed 31.12.1998 r.

Jeśli ten ostatni warunek nie jest spełniony – wniosek o nabycie lokalu komunalnego dotyczy lokalu w budynku wybudowanym w okresie 01.01.1999 – 31.12.2002 lub lokalu mieszkalnego, który został nabyty przez gminę Wrocław od przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców, bez względu na datę wybudowania i oddania do użytkowania budynku, w którym jest usytuowany – bonifikata przysługuje wyłącznie w wysokości 40%.

Określone przez gminę Wrocław zasady nabywania lokali mieszkalnych przewidują także obniżenie ww. bonifikaty w zależności od nakładów poniesionych przez gminę Wrocław po dniu 1 stycznia 2009 r. na roboty budowlane, budowę, remont lub przebudowę – przy czym maksymalnie obniżona w ten sposób bonifikata nie może wynosić mniej niż 40% ceny zakupu lokalu.

Z up. Prezydenta

Paweł Kaziński
Zastępca Prezydenta