



Minister Rozwoju,
Pracy i Technologii

Data: 02 lutego 2021
Znak sprawy: DM-IV.054.2.2021

Pan
prof. Tomasz Grodzki
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: sprzedaży lokali gminnych ich dotychczasowym najemcom w związku ze złym stanem technicznym budynków komunalnych

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z oświadczeniem złożonym przez senatorów Wadima Tyszkiewicza i Krzysztofa Kwiatkowskiego na 19. posiedzeniu Senatu w dniu 17 grudnia 2020 r. informuję, iż nieruchomości gminne są mieniem publicznym i to gmina w ramach uprawnień właścicielskich wynikających z art. 140 Kodeksu cywilnego tym mieniem gospodaruje oraz decyduje, czy i jakie nieruchomości przeznaczy do sprzedaży, w tym do sprzedaży bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

Należy zauważyć, iż na gminie spoczywają określone *ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611)* obowiązki dotyczące zapewnienia lokali dla określonych kategorii mieszkańców, w szczególności mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, której nie mogą ze względu na swą sytuację materialną poprawić we własnym zakresie. Dlatego też gmina winna prowadzić racjonalną gospodarkę posiadanym zasobem mieszkaniowym, kierując się interesem społecznym, majątkowym oraz ekonomicznym, który w zakresie polityki mieszkaniowej winien zabezpieczać potrzeby najsłabszych ekonomicznie grup mieszkańców.

Konsekwencją powyższego może być podjęcie przez gminę decyzji o nieprzeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży, co w kontekście wspomnianej ochrony interesu majątkowego gminy jest szczególnie uzasadnione, gdyż uwłaszczenia najemców z reguły następują na preferencyjnych warunkach, z wykorzystaniem bonifikaty. Należy podkreślić, iż preferencyjna sprzedaż lokali prowadzi do uszczuplenia majątku gminnego i mieszkaniowego zasobu. Dotyczy to w szczególności lokali wybudowanych w ostatnim okresie, poddanych remontowi, znajdujących się w budynkach zabytkowych, bądź zlokalizowanych w okolicy podnoszącej wartość nieruchomości (centralne dzielnice miasta, stare miasto etc.).

Co istotne, do chwili sporządzenia wykazu nieruchomości gminnych przeznaczonych do sprzedaży, pozostają one poza obrotem prawnym i są niedostępne dla osób ubiegających się o ich nabycie. Jak uznał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 lipca 2012 r., sygn. akt I OSK 411/12, osoby

te nie mogą domagać się ich sprzedaży w drodze bezprzetargowej, gdyż przeznaczenie nieruchomości do obrotu należy wyłącznie do właściciela.

Zgodnie bowiem z art. 34 ust 1 pkt 3 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2021 r., poz. 11) w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Wskazać jednak trzeba, że powyższe ograniczenie gminy w rozporządzeniu swą własnością realizowane jest dopiero, gdy gmina ogłosi zamiar sprzedaży swej nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę, że najemcy komunalni korzystają z szerokiej – względem najemców lokali na rynku prywatnym – ochrony swoich praw w postaci umowy na czas nieoznaczony, parokrotnie niższego czynszu aniżeli rynkowy, możliwości wypowiedzenia umowy jedynie w ściśle określonych przypadkach, zabezpieczenia sytuacji osób bliskich najemcy po jego śmierci, możliwości stosowania ulg w czynszu z tytułu stanu technicznego budynku i lokalu. Zauważyć też trzeba w kontekście ewentualnej sprzedaży lokali na rzecz najemców, iż stawki czynszu pobierane od nich w zasobie komunalnym są niższe aniżeli koszty utrzymania tych lokali - zaliczki na pokrycie kosztów zarządu wspólnotą mieszkaniową, których płatność spoczywa na właścicielach lokali (czyli także na gminie będącej właścicielem wynajmowanego mieszkania). Trudno zatem zgodzić się ze stwierdzeniem, iż winny zostać wprowadzone rozwiązania ustawowe „umożliwiające najemcom wykup mieszkań z bonifikatą usprawiedliwioną dotychczas poniesionymi nakładami”. Najemcy lokali komunalnych nie ponoszą nakładów na rzecz utrzymania tych lokali – to gmina dopłaca co miesiąc do tych mieszkań, ponieważ czynsze uiszczane przez najemców ich nie pokrywają w całości.

Dlatego też ustawodawca przyznał gminie samodzielność w gospodarowaniu swym zasobem mieszkaniowym, co znajduje też potwierdzenie w art. 2 ust. 1 oraz 7 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.), uznającym gospodarkę nieruchomościami oraz budownictwo mieszkaniowe za zadania własne gminy, realizowane w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Konsekwencją tego jest brak uprawnień dla organów administracji rządowej do ingerowania w sposób wykonywania tych zadań przez gminę.

Jednocześnie informuję, że polityka mieszkaniowa państwa koncentruje się na tworzeniu zasobów mieszkaniowych na wynajem. Dlatego też mając na uwadze umożliwienie gminom zwiększenia ich zasobów lokalowych, ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) dokonano nowelizacji ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11), zwanej dalej: ustawą o finansowym wsparciu.

Ustawa o finansowym wsparciu dedykowana jest głównie tworzeniu mieszkaniowego zasobu gminy dzięki bezzwrotnemu dofinansowaniu przez państwo przedsięwzięć (po nowelizacji) polegających na: budowie budynków mieszkalnych, zmianie sposobu użytkowania budynku gminnego wymagającego dokonania remontu lub przebudowy, remontu lub przebudowy budynków niemieszkalnych oraz remoncie lub przebudowie budynków mieszkalnych, jeżeli ten remont lub przebudowa nie dotyczy lokalu zamieszkiwanego na podstawie obowiązującej umowy najmu (na przedstawione powyżej przedsięwzięcia

gminy mogą uzyskać dofinansowanie do wysokości 80% kosztów inwestycji). Natomiast w przypadku lokali zamieszkałych uzyskanie finansowego wsparcia na remont będzie także możliwe, ale wyłącznie w przypadku gdy beneficjent wsparcia uzyskał prawo do premii remontowej, o której mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284, 412 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11), i realizuje przedsięwzięcie remontowe, o którym mowa w art. 2 pkt 3 tej ustawy, w budynku w którym znajdują się te lokale mieszkalne. Wysokość finansowego wsparcia wyniesie w tym przypadku 50% kosztów przedsięwzięcia.

Podkreślić należy, że przepisy znowelizowanej ustawy wejdą w życie z dniem 5 marca 2021 r., a ich istotą jest uelastycznienie i rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy o finansowym wsparciu, tak aby ułatwić gminom pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych, jak i odzyskanie (wyremontowanie) lokali istniejących, które ze względu na ich stan techniczny nie nadają się do zamieszkania. Powyższe rozwiązania stanowią istotną zmianę w stosunku do obowiązujących jeszcze przepisów, które umożliwiały jedynie finansowanie przedsięwzięć takich jak: budowa budynków mieszkalnych, zmiana sposobu użytkowania budynku gminnego wymagającego dokonania remontu lub przebudowy, remont lub przebudowa budynków niemieszkalnych oraz remont lub przebudowa budynków mieszkalnych, jeżeli budynek ze względu na zły stan techniczny był wyłączony z użytkowania zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Znacznemu zwiększeniu uległa także wysokość finansowego wsparcia na dofinansowanie realizacji ww. przedsięwzięć bo z 35% do 80%.

Niewątpliwie zatem zmiana ustawy o finansowym wsparciu przyczyni się do poprawy warunków mieszkaniowych zarówno aktualnych, jak i potencjalnych najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gmin. Podkreślić należy także, że reżim ustawy o finansowym wsparciu, celem prawidłowego wykorzystania państwowych środków, zakazuje zbycia (zmiany przeznaczenia) pozyskanych z pomocą państwa lokali mieszkalnych przez okres 15 lat.

Z poważaniem

Z upoważnienia

Anna Kornecka
Podsekretarz Stanu

[podpisano elektronicznie]

Sprawę prowadzi: Piotr Kasztelan
E-mail: piotr.kasztelan@mrp.gov.pl
Telefon: 22 522 53 17