Minister Rozwoju,
Pracy i Technologii

Data: 01 lipca 2021
Znak sprawy: DM-IV.054.9.2021

Pan
prof. Tomasz Grodzki
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: sprzedaży lokali gminnych ich dotychczasowym najemcom.

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z oświadczeniem złożonym przez senatorów Wadima Tyszkiewicza i Krzysztofa Kwiatkowskiego na 24. posiedzeniu Senatu w dniu 27 maja br., dotyczącym możliwości wykupu przez najemców zajmowanych przez nich lokali komunalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym m. st. Warszawa, informuję, iż aktualne pozostaje stanowisko przedstawione przez Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii w piśmie z dnia 2 lutego br.[1] (kopia w załączeniu).

Jednocześnie informuję, iż stosownie do art. 165 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej samorząd terytorialny posiada przyznaną konstytucyjnie samodzielność, która podlega ochronie sądowej. Równocześnie art. 171 Konstytucji RP przewiduje nadzór nad działalnością samorządu terytorialnego tylko i wyłącznie w zakresie legalności. Powyższe zasady Konstytucji realizuje art. 91 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713)*, dalej zwanej *uosg*, z którego wynika, że organ nadzoru może stwierdzić nieważność uchwał lub zarządzeń organu gminy sprzecznych z prawem, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia ich doręczenia. W powyższych granicach zawierają się uprawnienia organu nadzorczego. Tym samym ingerencja o charakterze nadzorczym w działalność jednostki samorządu terytorialnego może wystąpić jedynie w razie niezgodnego z prawem działania jej organu.

Ponadto art. 169 Konstytucji RP stanowi, że jednostki samorządu terytorialnego jako osoby prawne wykonują swoje zadania za pośrednictwem organów stanowiących i wykonawczych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 *uosg* organem stanowiącym i kontrolnym jest rada gminy, a wykonawczym jest prezydent miasta (art. 26 ust. 1). Zadania organu wykonawczego gminy zostały wymienione w sposób przykładowy w art. 30 ust. 2 *uosg*; jednym z tych zadań jest gospodarowanie mieniem komunalnym, na które składają się własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin oraz mienie gminnych osób prawnych. Potwierdza to także art. 25 ust. 1 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2020 r., poz. 1990)*, dalej zwanej *ugn*, z którego wynika, że gminnym zasobem nieruchomości

[1] Znak: DM-IV.054.2.2021.

gospodaruje prezydent miasta. Co więcej, zgodnie z art. 2 ust. 1 oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 *uosg* gospodarka nieruchomościami stanowi zadanie własne gminy, realizowane w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Konsekwencją tego jest brak uprawnień dla organów administracji rządowej do ingerowania w sposób gospodarowania lokalami komunalnymi przez gminę.

Przepisy te wskazują zatem, iż gospodarowanie nieruchomościami będącymi jako mienie komunalne własnością gminy, a więc także i stanowiącymi jego składową lokalami mieszkalnymi, należy do wyłącznej kompetencji prezydenta miasta. Powyższe obejmuje również podjęcie decyzji w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, z zachowaniem prawa pierwszeństwa ich nabycia przez najemców. Możliwe jest to zatem dopiero wówczas, gdy decyzję o sprzedaży lokalu podejmie właściciel, tj. gmina. Trzeba zauważyć, iż kwestie gospodarowania nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego, w tym zasady sprzedaży lokali komunalnych, reguluje *ustawa o gospodarce nieruchomościami,* której art. 34 ust. 1 pkt 3 jednoznacznie stanowi, iż przysługujące najemcy pierwszeństwo w nabyciu lokalu komunalnego nie jest jednak równoznaczne z roszczeniem o jego nabycie. Sam wniosek najemcy o sprzedanie zajmowanego lokalu w trybie bezprzetargowym nie obliguje gminy do wyrażenia na to zgody.

Uwzględniając ustawowe obowiązki zapewnienia przez gminę mieszkań dla określonych kategorii osób, czyli przede wszystkim osób znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji ekonomicznej uniemożliwiającej zapewnienie lokalu we własnym zakresie na rynku prywatnym, gmina zobowiązana jest prowadzić racjonalną gospodarkę posiadanym zasobem mieszkaniowym. Dlatego też gmina może podjąć decyzję o braku możliwości sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy na rzez ich najemców, co jest uzasadnione koniecznością ochrony interesu majątkowego gminy, szczególnie w kontekście uwłaszczania najemców na preferencyjnych warunkach (bonifikaty).

Przykładowo gminy nie przeznaczają do sprzedaży lokali w nowszych budynkach o wyższym standardzie użytkowym, budynkach w których w ostatnim okresie gmina przeprowadziła remont kapitalny, budynkach zabytkowych o szczególnych walorach architektoniczno-konserwatorskich czy budynkach zlokalizowanych w strefach miasta, które podnoszą wartość nieruchomości (lokale w śródmieściu, w starej zabudowie kamienicznej, w bliskim sąsiedztwie środków transportu publicznego, w szczególności metra). Działania takie należy ocenić jako racjonalne, gdyż preferencyjna sprzedaż lokali z wykorzystaniem systemu bonifikat prowadzi do uszczuplenia mieszkaniowego zasobu gminy, co negatywnie odbije się na sytuacji osób oczekujących na mieszkanie od gminy.

Podsumowując, brak jest podstaw do podjęcia inicjatywy legislacyjnej zmierzającej do wprowadzenia ustawowego obowiązku sprzedaży przez gminę niektórych, wybranych lokali komunalnych na rzecz ich najemców, gdyż prowadziłoby to do wywłaszczenia gmin z ich majątku. Co trzeba też podkreślić, że mowa tutaj o majątku – ze względu na usytuowanie przedmiotowych lokali oraz ich wielkość – o wysokiej, rynkowej wartości. Nieruchomości gminne są mieniem publicznym i to gmina gospodaruje tym mieniem oraz decyduje, czy i jakie nieruchomości przeznaczy do sprzedaży. Podjęcie inicjatywy legislacyjnej zmierzającej do przyznania określonym grupom najemców lokali należących do m. st. Warszawa, stanowiłoby nie tylko nieuzasadnioną ingerencję w konstytucyjnie chronioną samodzielność gmin w gospodarowaniu mieniem komunalnym, ale także naruszałoby chronione przez art. 64 Konstytucji RP prawo własności, którego ograniczenie jest możliwe jedynie w zakresie, w jakim nie narusza ono jego istoty. W świetle powyższego brak jest podstaw dla realizacji przedstawionych w oświadczeniu Panów Senatorów postulatów,

sprowadzających się do szczególnego, preferencyjnego traktowania nielicznej, wybranej grupy najemców. Nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla podjęcia interwencji legislacyjnej potrzeba rozwiązania indywidualnych problemów wybranych osób, w szczególności gdy problem zaistniał na skutek czynności prawnych podejmowanych w ramach swobody umów. Jeżeli uprawnienia ww. osób zostały w jakikolwiek sposób naruszone, mogą dochodzić swoich roszczeń na drodze sądowej. Wprowadzanie zmian ustawowych celem zaspokojenia żądań wybranych osób nie jest właściwym rozwiązaniem.

Z poważaniem

Z upoważnienia
Anna Kornecka
Podsekretarz Stanu

[podpisano elektronicznie]

Sprawę prowadzi:
Piotr Kasztelan
piotr.kasztelan@mrpit.gov.pl
22 522 53 17