

SER. 07M.33.2021

Elektronicznie podpisany przez:  
Iwona Andruszkiewicz  
dnia 27 lipca 2021 r.

SLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI  
W KATOWICACH

Wydział Nadzoru Prawnego  
40-032 Katowice, ul. Jagiellońska 25

Katowice, 27 lipca 2021 r.

NPII.4131.1.794.2021

Rada Miejskiej Mikołowa

### Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Zawiadamia się, że zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XLIII/408/2021 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, w całości, jako sprzecznej z art. 7 Konstytucji RP w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 6 oraz art. 68 ust. 1 i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), dalej jako "ustawa".

### Uzasadnienie

Dnia 22 czerwca 2021 roku Rada Miejska Mikołowa podjęła uchwałę w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Uchwała doręczona została organowi nadzoru 29 czerwca 2021 roku.

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska Mikołowa ustaliła wysokość stawek procentowych bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, sposób obliczania bonifikaty oraz maksymalną wysokość stawki procentowej bonifikaty (§ 1 uchwały). Z kolei w § 2 uchwały Rada określiła przesłanki potwierdzające prawo do bonifikaty, o której mowa w § 1 ust. pkt 2 i 3 uchwały.

Jako podstawę do jej podjęcia Rada wskazała m.in. przepisy art. 68 ust. 1pkt 7, ust. 1a i 1b ustawy.

Organ nadzoru podkreśla, iż w państwie prawa organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa (art. 7 Konstytucji RP). Z konstytucyjnej ww. zasady praworządności wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Przekroczenie kompetencji lub jej niewypełnienie przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały odpowiednio: w zakresie, w którym przekroczone przyznane kompetencje albo w całości. Powyższe stanowisko organu nadzoru, potwierdza uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego oz. we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r. (sygn. akt ISA/Wr 1798/99, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), w którym stwierdzono, iż *opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał,*

*przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.*

Zgodnie z treścią przepisów art. 68 ust. 1, 1a i 1b ustawy:

*1. Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:*

*1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;*

*2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;*

*3) stowarzyszeniom ogrodowym w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych z przeznaczeniem na rodzinne ogrody działkowe;*

*4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.;*

*5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego;*

*6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;*

*7) jako lokal mieszkalny;*

*8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2;*

*9) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych;*

*10) osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe;*

*11) podmiotom, o których mowa w art. 61 ust. 1;*

*12) na cele realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 i 1086).*

*1a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.*

*1b. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości.*

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Rada Miejska Mikołowa nie określiła warunków udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

W § 1 uchwały Rada wskazała, że:

*1. Sprzedaż lokalu mieszkalnego jego najemcy w trybie bezprzetargowym nastąpi z bonifikatą obejmującą cenę lokalu oraz cenę udziału w prawie własności gruntu związanego ze sprzedawanym lokalem, w wysokości:*

- 1) 15% od ceny lokalu mieszkalnego oraz od ceny udziału w prawie własności gruntu związanego ze sprzedawanym lokalem mieszkalnym;*
- 2) dodatkowo 1% za każdy pełny rok zamieszkiwania w jakimkolwiek lokalu mieszkalnym Gminy Mikołów, po ukończeniu 18. roku życia, do momentu wstąpienia w najem;*
- 3) dodatkowo 2% za każdy pełny rok pozostawiania stroną stosunku najmu lokalu mieszkalnego Gminy Mikołów.*

*2. Suma bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, nie może przekroczyć 65% ceny lokalu mieszkalnego oraz wartości gruntu związanego ze sprzedawanym lokalem.*

Z treści uchwały nie wynika, by udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży wysokości 15% (§ 1 ust. 1 pkt 1 uchwały) wiązało się ze spełnieniem jakiegokolwiek warunku, taka bonifikata przysługuje w konsekwencji automatycznie każdemu nabywcy lokalu mieszkalnego będącego jego najemcą. W konsekwencji Rada nie wyczerpała delegacji z art. 68 ust. 1b ustawy i już z tego powodu uchwała jest nieważna w całości jako istotnie naruszająca prawo.

Dalej wskazać należy, iż w ocenie organu nadzoru regulacje § 1 ust. 1 pkt 2 i 3 uchwały również nie wypełniają prawidłowo delegacji z art. 68 ust. 1b ustawy.

Zauważyć należy, że przedmiotowa uchwała reguluje kwestie udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych oraz udziału w prawie własności gruntu ich najemcom w trybie bezprzetargowym. Zgodnie z treścią przepisów art. 37 ust. 1-3 ustawy:

- 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.*
- 2. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:*
  - 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;*
  - 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;*
  - 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;*
  - 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;*
  - 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;*
  - 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;*
  - 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;*



8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;

9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;

10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;

11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;

12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;

13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1372 oraz z 2020 r. poz. 284) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;

14) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1537 oraz z 2019 r. poz. 2020);

15) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2019 r. poz. 1554, 1724 i 2020 oraz z 2020 r. poz. 284, 1086 i 1378);

16) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych ((Dz. U. z 2020 r. poz. 191, 284 i 1086);

17) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2019 r. poz. 1073 i 2020);

18) jest zbywana na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości; 19) jest zbywana na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 234 i 1378); 20) 2 jest sprzedawana finansującemu wybranemu w trybie ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. poz. 2019), z równoczesnym zawarciem umowy leasingu, na mocy której finansujący nieodwołalnie zobowiązuje się przenieść na zbywcę albo podmiot wskazany przez zbywcę własność tej nieruchomości po upływie oznaczonego w umowie czasu trwania leasingu, zapłacie ostatniej raty albo w razie rozwiązania umowy leasingu z innych przyczyn; 21) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum

II Wojny Światowej w Gdańsku realizowanej na podstawie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku (Dz. U. poz. 1589 i 2020 oraz z 2020 r. poz. 471);<sup>22</sup>) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy portu zewnętrznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. poz. 1924 oraz z 2020 r. poz. 284 i 1747).

3. Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości: 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową; 2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

3a. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości: 1) (uchylony); 2) w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

3b. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.

Z kolei przepisy art. 34 ust. 1 i 3 ustawy stanowią, że:

1. W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

(...)

3. Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 i art. 60 ust. 1.

Zestawienie powyższych przepisów z treścią przepisów art. 67 ust. 1-3 i 68 ust. 1 i 1b ustawy, w ocenie organu nadzoru, prowadzi do wniosku, iż celem ustawodawcy w przypadku udzielania bonifikaty do ceny sprzedaży lokali mieszkalnych (i związanych z nim udziałów w gruncie) było umożliwienie samorządom swoistego premiowania najemców, którzy nabywają lokal mieszkalny wynajmowany przez nich od jednostki samorządu terytorialnego na czas nieoznaczony, w tym przede wszystkim długoletnich najemców, jako rodzaj swoistej rekompensaty za nakłady ponoszone na takie lokale. Stąd nie do zaakceptowania jest sytuacja, w której bonifikata od ceny sprzedaży przysługiwałaby osobie, która nabywa lokal mieszkalny, w którym zamieszkuje np. od miesiąca, a takie rozwiązanie w praktyce wprowadziła Rada Miejska Mikołowa w § 1 ust. 1 pkt 2 i 3 uchwały. Co więcej, zrównano prawa osób wynajmujących dany lokal mieszkalny od gminy od np. 30 lat z najemcami wynajmującymi taki lokal od np. roku, jak i z osobami, które nigdy nie wstąpiły w stosunek najmu, a jedynie zamieszkiwały w lokalu stanowiącym własność gminy. Takie rozwiązanie legislacyjne, zdaniem organu nadzoru, narusza konstytucyjną zasadę sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP). Wreszcie całkowicie niezrozumiałym i niezrozumiałym racjonalnego uzasadnienia jest uzależnienie wysokości bonifikaty od faktu zamieszkiwania w jakimkolwiek lokalu mieszkalnym Gminy Mikołów, po ukończeniu 18. roku życia, do momentu wstąpienia w najem. W efekcie, osoba która zamieszkiwała w lokalu gminnym np. od 1 do 18 roku życia i z chwilą ukończenia 18 roku życia stała się najemcą lokalu, w którym zamieszkiwała nie będzie posiadała prawa do bonifikaty, a prawo takie nabędzie osoba, która zamieszkiwała w jakimkolwiek lokalu gminnym po ukończeniu 18 roku życia. Takie różnicowanie prawa do bonifikaty ze względu na wiek najemcy nie znajduje żadnego uzasadnienia i w ocenie organu w sposób nie uzasadniony dyskryminuje m.in. dzieci najemców. Tego typu regulacja narusza konstytucyjne zasady: zaufania obywateli do organów państwa oraz sprawiedliwości społecznej.

Dalej wskazać należy, że § 2 pkt 1 uchwały Rada postanowiła, że:

*§ 2. Przy ustalaniu okresu zamieszkiwania lub pozostawiania stroną umowy najmu uwzględnia się:*

- 1) w przypadku, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2 – okres zamieszkiwania w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Mikołów jako lokator, liczony od ukończenia 18. roku życia do zawarcia umowy najmu gminnego lokalu mieszkalnego, niezależnie od ewentualnych przerw w okresie zamieszkiwania oraz ich długości i przyczyn. Ustalenie okresu zamieszkiwania następuje na podstawie informacji o zameldowaniu na pobyt stały w lokalu należącym do gminnego zasobu mieszkaniowego.*

Organ nadzoru pragnie podkreślić, iż ustalanie okresu zamieszkiwania w lokalu należącym do gminnego zasobu mieszkaniowego na podstawie informacji o zameldowaniu na pobyt stały nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa. Co prawda polskie prawa przewidują obowiązek meldunkowy, jednakże fakt, iż dana osoba zameldowana jest w danym lokalu na pobyt stały nie oznacza jeszcze, że faktycznie w nim zamieszkuje. Z kolei w lokalu może zamieszkiwać osoba, która nie dopełniła obowiązku meldunkowego (czasami z przyczyn od niej niezależnych), jak i osoba zameldowana na pobyt czasowy. Ponadto zauważyć należy, że obowiązek meldunkowy powiązany jest z zamiarem przebywania pod wskazanym adresem nie zaś faktycznego zamieszkiwania (por. art. 25 i 27 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (tekst jedn. Dz. U. z 2021, poz. 510)).

Mając powyższe na uwadze, wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

### **Pouczenie:**

Stronie przysługuje prawo złożenia wyjaśnień w sprawie.

Termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego upływa z dniem **29 lipca 2021 r.**

Z upoważnienia Wojewody Śląskiego

Iwona Andruszkiewicz  
Wydział Nadzoru Prawnego - Zastępca Dyrektora  
Wydziału Nadzoru Prawnego





Mikołów, dnia 2021-07-29

**Urząd Miasta Mikołów**

ul. Rynek 16  
43-190 Mikołów

**Znak sprawy: SER.0711.33.2021**

**Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach**

ul. Jagiellońska 25  
40-032 Katowice

**PISMO Z DODATKOWYMI DOKUMENTAMI ZWIĄZANYMI Z PROCESEM NADZORU RIO**

Dotyczy:

1. Dokument Nr SER.0711.33.2021 z dnia 29 lipca 2021 r. wyjaśnienia w sprawie zawiadomienia o wszczęciu postępowania nadzorczego - uchwała nr XLIII/408/2021

**Informacje uzupełniające:**

W nawiązaniu do zawiadomienia o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr XLIII/408/2021 Rady Miejskiej Mikołowa w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego (znak sprawy NPII.4131.1.794.2021) w załączeniu przesyłamy wyjaśnienia w sprawie.

*Dokument podpisany elektronicznie przez:*

**Jakub Janusz Jarząbek**  
**Sekretarz Miasta**

*Identyfikator wniosku xml:* **971816**

a/a



TELEFON  
Centrala  
FAX  
E-mail

+0048 (0)32 +32 48 508  
+32 48 500  
+32 48 400  
e-mail:um@mikolow.eu



Urząd Miasta Mikołowa  
Rynek 16  
PL - 43-190 MIKOŁÓW

Mikołów, dnia 29.07.2021r.

Śląski Urząd Wojewódzki  
w Katowicach  
Wydział Nadzoru Prawnego  
40-032 Katowice,  
ul. Jagiellońska 25

Znak spr.: NPII.4131.1.794.2021

Działając imieniem Rady Miejskiej Mikołowa, w związku z zawiadomieniem Tut. Organu o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XLIII/408/2021 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 22 czerwca 2021 r., w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego, (zwanej dalej Uchwałą) w całości jako sprzecznej z art. 7 Konstytucji RP w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 6 oraz art. 68 ust. 1 i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz.1990 ze zm.) i prawie złożenia wyjaśnień niniejszym wyjaśniam co następuje.

I. Zdaniem organu nadzorczego przedmiotowa Uchwała jest dotknięta bezwzględną nieważnością z uwagi na istotne naruszenie prawa a to art. 7 Konstytucji RP oraz art. 68 ust 1 pkt 7 , ust 1a i 1b poprzez „nie wypełnienie” kompetencji Rady przy podejmowaniu uchwały poprzez nie określenie warunków udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego bowiem z treści § 1 ust.1 pkt 1 Uchwały nie wynika, by udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży 15 % wiązało się ze spełnieniem jakiegokolwiek warunku, taka bonifikata przysługuje w konsekwencji automatycznie każdemu nabywcy lokalu mieszkalnego będącego jego najemcą.

W tym miejscu wyjaśniam, iż przede wszystkim, jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z 8 grudnia 2009 r., udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego jest wyłącznie uprawnieniem, a nie obowiązkiem właściwego organu (II SA/Łd 634/09). Oznacza to, że gmina sprzedając taką nieruchomość, może, ale wcale nie musi, obniżyć cenę ustaloną na poziomie wartości nieruchomości.

Ponadto Rada gminy może podjąć uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, w której w sposób różnicowany określi wysokość bonifikat, i warunki dotyczące zbywanych nieruchomości W Uchwale Rady Miasta Mikołowa z dnia 22 czerwca 2021 r. wskazano warunki jakie należy spełnić by uzyskać stosowną, różnicowaną procentowo, bonifikatę.

Celem § 1 ust. 1 pkt 1 Uchwały było udzielenie bonifikaty 15 % każdemu spełniającemu warunek bycia najemcą lokalu komunalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony (warunek sine qua non wykupu z bonifikatą), który złoży wniosek o wykup, i nie posiada zaległości czynszowych.

Powyższe szczegółowe warunki wynikają z innego, obowiązującego, aktu prawa miejscowego Gminy Mikołów a to Uchwały nr XXXV/676/2017 Rady Miejskiej Mikołowa w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym gminy Mikołów na lata 2018 – 2022. Zgodnie z jej treścią : „Nabywcą lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Mikołów przeznaczonego do sprzedaży może być wyłącznie aktualny najemca lokalu : posiadający ważną umowę lokalu mieszkalnego zawartą na czas nieoznaczony, bez jakichkolwiek zobowiązań wobec gminy Mikołów związanych z lokalem. Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Mikołów odbywa się na podstawie wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego przez najemcę.”

Następnie dodatkowo 1% i 2% bonifikaty za każdy pełny rok zamieszkiwania uzależniony jest od warunku zamieszkiwania jako najemca bądź jedynie w charakterze osoby mającej prawo do zamieszkiwania z głównym najemcą (dot.m.in dzieci najemców jak i konkubentów) oraz uzależniono wysokość bonifikaty od długości okresu najmu lokalu (im dłuższy okres tym wyższa bonifikata).

Tym samym brak jest naruszenia normy kompetencyjnej poprzez jej niewypełnienie.

II. W odniesieniu do wskazania Organu Nadzoru na dalsze naruszenie przepisu art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie regulacji §1 ust. 1 pkt 2 i 3 Uchwały poprzez niesłuszne zrównanie praw osób wynajmujących dany lokal mieszkalny od gminy od np. 30 lat z najemcami wynajmującymi taki lokal np. od roku, jak i osobami, które nigdy nie wstąpiły w stosunek najmu, a jedynie zamieszkiwały w lokalu stanowiącym własność gminy i co, w ocenie Organu Nadzoru, stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady sprawiedliwości społecznej, niniejszym wyjaśniam:

Na podstawie zakwestionowanych przepisów Uchwały osoba, która zawarła umowę najmu na czas nieokreślony przed miesiącem spełnia warunki uprawniające ją do otrzymania bonifikaty 15 % , gdy tymczasem osoba – najemca lokalu komunalnego przez okres 30 lat otrzymuje prawo do bonifikaty 15% + 50 % ( t.j. dodatkowo 2% za każdy pełny rok pozostawania stroną stosunku najmu lokalu gminy, przy czym suma bonifikat nie może przekroczyć 65 %).

W tej sytuacji zarzut zrównania prawa tych osób do bonifikaty, jest niezasadny.

Niezależnie od powyższego Organ Nadzoru zakwestionował także uzależnienie wysokości bonifikaty od faktu zamieszkiwania w jakimkolwiek lokalu mieszkalnym Gminy Mikołów po ukończeniu 18 roku życia do momentu wstąpienia w najem. Jak podnosi Organ Nadzoru, w efekcie osoba, która zamieszkiwała w lokalu gminnym np. od 1 do 18 roku życia i z chwilą ukończenia 18 roku życia stała się najemcą lokalu, w którym zamieszkiwała, nie będzie posiadała prawa do bonifikaty, a prawo takie nabędzie osoba, która zamieszkiwała w jakimkolwiek lokalu gminnym po ukończeniu 18 roku życia.

W tym miejscu wyjaśniam, iż na podstawie postanowień Uchwały każda osoba , która zamieszkiwała lokal gminny i zawarła umowę najmu j.w. będzie posiadała prawo do 15 % bonifikaty, zarówno ta mieszkająca w jednym lokalu od chwili urodzenia, jak i ta która zamieszkiwała różne lokale gminne, przy czym osoba dorosła zamieszkująca lokal gminny przed wstąpieniem w stosunek najmu uzyskuje nadto 1 % za każdy pełny rok zamieszkiwania w lokalu bez umowy ( np.w charakterze konkubenta lub innej osoby uprawnionej do zamieszkiwania z głównym najemcą) będąc zobowiązaną solidarnie do dokonywania opłat czynszowych i eksploatacyjnych wraz z głównym najemcą, niejednokrotnie ponosząc i nakłady na lokal.

Celem natomiast organu stanowiącego Gminy nie była dyskryminacja osób ze względu na wiek a ograniczenie możliwości korzystania przez dorosłe dzieci najemców z przysługującej im bonifikaty naliczonej z uwagi na czas trwania najmu. Małoletni nie partycypują w kosztach utrzymania lokalu a nabywając pełnoletniość i wstępując w stosunek najmu nabywają prawo do 15 % bonifikaty, o czym wyżej. Prawo do bonifikaty z uwagi na czas trwania najmu, w razie dalszego zamieszkiwania ich wstępnych, nadal im przysługuje.

Jak wynika natomiast z wyników NIK dot. sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, z wykupu z bonifikatą korzystają głównie osoby, które nie są w najgorszej sytuacji ekonomicznej i stać byłoby je na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych na warunkach rynkowych, a poprzez preferencyjny wykup lokali konsumują swoistą „rentę” przydziału mieszkania komunalnego dla ich wstępnych sprzed kilkadziesiąt lat, który to przydział dokonywany był w zupełnie innych warunkach ekonomiczno-społecznych. Fakt ten jest argumentem przeciwko udzielaniu bonifikat w wykupie tych lokali. (Informacja o wynikach kontroli: Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, NIK, Warszawa 2014, dostęp: <https://www.nik.gov.pl/plik/id,7640,vp,9581.pdf>.)

III. Dalej zakwestionował Organ Nadzoru zapis § 2 pkt 1 Uchwały Rady, zgodnie z którym okres zamieszkiwania o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 ustalany jest na podstawie informacji o zameldowaniu na pobyt stały, jako nie znajdujący uzasadnienia w obowiązujących przepisach. Organ podnosi, iż fakt zameldowania nie jest jednoznaczny z zamieszkiwaniem, z kolei w mieszkaniu może przebywać osoba, która z przyczyn niezależnych nie dopełniła obowiązku meldunkowego, jak i osoba zameldowana na pobyt czasowy.

W tym miejscu należy wskazać, jak słusznie zauważył Organ Nadzoru, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieje w Polsce obowiązek meldunkowy. Lokator zamieszkujący lokal gminny ma obowiązek zgłosić powyższe w Urzędzie Gminy bądź w jej jednostce organizacyjnej Zakładzie Gospodarki Lokalowej z uwagi na wymóg podania osób zamieszkujących lokal. Wówczas nawet jeśli osoba ta nie posiada meldunku, Gmina posiada informacje o fakcie zamieszkiwania w/w osoby w lokalu. W razie natomiast dopełnienia obowiązku meldunkowego, zgodnie z § 2 ust. 1 Uchwały nawet w razie przerw w okresie zamieszkiwania oraz ich długości i przyczyn, jeżeli lokal nie ma zaległości czynszowych, przyjmuje się domniemanie zamieszkiwania osoby zameldowanej w mieszkaniu, bowiem wraz z zameldowaniem wskazała ona na zamiar przebywania pod wskazanym adresem. Rozwiązanie takie wydaje się być bardziej miarodajne dla określenia czasu zamieszkiwania lokatora w lokalu gminnym niż ewentualny wywiad sąsiedzki. Gmina nie widzi natomiast innej możliwości weryfikacji faktu zamieszkiwania, zgłoszonego u niej jako zamieszkującego, lokatora. Wszelkie inne sposoby – kontrole stanowiąby zbyt daleko idące działania a nawet naruszenie wolności obywatela.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia wnoszę o ponowną analizę badanej przez Tut. Organ Uchwały i uznanie jej za zgodną z obowiązującymi przepisami prawa.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

*Mateusz Handeł*

Adwokat

*Katarzyna Lenik-Syrowiec*



