



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-II.053.1.2023
Warszawa, 29 marca 2023 r.

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹ informuję, że petycja w sprawie podjęcia kroków w interesie publicznym i usprawnienia systemu prawnego poprzez budowę co 4 lata budynku komunalnego 4 kondygnacyjnego w stolicy gminy z funduszy lub bez funduszu budownictwa socjalnego o kwocie 5.000.000 zł za jeden blok komunalny z budową otoczenia, została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

Petycja została przekazana do Ministerstwa Rozwoju i Technologii 24 stycznia 2023 r. przez Ministerstwo Infrastruktury. Dotyczy podjęcia kroków w interesie publicznym i usprawnienia systemu prawnego w zakresie budownictwa komunalnego. Nie wskazano jednak przepisów prawa do zmiany, stąd petycja została rozpatrzona na podstawie przepisów mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego mieszkalnictwa, tj.:

1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego², dalej: ustawa uopl - regulującej m.in. zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
2. ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych³, dalej: ustawa o finansowym wsparciu - określającej m.in. zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia na tworzenie lub modernizację lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W petycji poruszona została kwestia dotycząca budowy co 4 lata budynku komunalnego 4 kondygnacyjnego w stolicy gminy z funduszy/lub bez funduszu budownictwa socjalnego, w kwocie 5.000.000 zł za jeden blok komunalny z budową otoczenia. Odnosząc się do niej, przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Rozpatrując zagadnienie mieszkalnictwa należy mieć na uwadze, że mają na nie wpływ przede wszystkim czynniki o charakterze lokalnym, dlatego też, oprócz prowadzenia polityki mieszkaniowej na szczeblu krajowym, istotne są lokalne polityki mieszkaniowe

¹ Dz. U. z 2018 r., poz. 870.

² Dz. U. z 2022 r., poz. 172, z późn. zm.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 377, z późn. zm.

samorządów. To właśnie zadaniem samorządu gminnego jest właściwa ocena lokalnej sytuacji mieszkaniowej i wdrażanie dostosowanych do występujących trudności instrumentów wsparcia w tym zakresie.

W odniesieniu do postulatu wybudowania co najmniej jednego budynku w stolicy gminy należy zauważyć, że w myśl przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴, ustawodawca przyznał gminie samodzielność w gospodarowaniu mieniem komunalnym, co znajduje wyraz w art. 2 ust. 1 ww. ustawy, zgodnie z którym czynności z tego zakresu gmina wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Przepis ten koresponduje z art. 16 ust. 2 Konstytucji RP gwarantującym samodzielność samorządów gminnych. Samodzielność gminy podlega ochronie sądowej (art. 165 ust. 2 Konstytucji RP oraz art. 2 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym). Konsekwencją tego jest brak uprawnień dla organów administracji rządowej do ingerowania w sposób gospodarowania mieniem przez gminę. Oznacza to również brak możliwości zarówno prawnej, jak również faktycznej, aby wymóc na gminach przeprowadzenie inwestycji mieszkaniowej.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, przez którą rozumiemy ogół jej mieszkańców, należy do ustawowych zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 ustawy uopl). Jak zauważył Naczelny Sąd Administracyjny, okoliczność, w której ustawodawca zdefiniował zadanie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców danej gminy, jako zadanie własne, oznacza, że na organach samorządu spoczywa obowiązek dostosowania zasad jego wykonywania do lokalnych warunków. Gdyby ustawodawca zamierzał, aby to zadanie było wykonywane w sposób jednolity, to po pierwsze uregulowałby już w ustawie wszystkie zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy po to, aby nie można było ich zmieniać w aktach organów samorządu, a po drugie nazwałby takie zadanie mianem zleconego lub z zakresu administracji rządowej (wyrok NSA z dnia 9 lutego 2023 r., sygn. akt III OSK 6685/21).

W konsekwencji zadanie związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych może być różnie realizowane w poszczególnych gminach. Uwarunkowania w tym zakresie zależą m.in. od sytuacji społecznej w gminie oraz jej możliwości rozwojowych. Od uznania gminy zależeć będzie w dużym zakresie sposób realizacji zadania polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Rozwiązania mogą polegać w szczególności na zapewnieniu dotacji, jak też określonego finansowania jednostki organizacyjnej gminy. Pod uwagę może być również brana zapłata podmiotowi wyłonionemu na podstawie przetargu.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych może więc oznaczać zarówno wznoszenie nowych lokali mieszkalnych, ale także utrzymywanie w należyтым stanie już istniejącej substancji mieszkaniowej (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 września 1997 r., sygn. akt I SA/Ka 1308/97).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy uopl gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w tej ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W celu realizacji tego zadania gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy (art. 20 ust. 1 ustawy uopl), który tworzą lokale stanowiące jej własność albo należące do gminnych osób

⁴ Dz.U. z 2023 r. poz. 40.

prawnych, albo spółek prawa handlowego, utworzonych z udziałem gminy (z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, które podlegają odrębnym regulacjom, również związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców). Gmina może również wynajmować lokale od innych osób i podnajmować osobom, których gospodarstwa domowe osiągają zbyt niski dochód (art. 20 ust. 2a ustawy uopl).

Utworzenie gminnego zasobu mieszkaniowego łączy się z koniecznością gospodarowania tym zasobem zgodnie z jego przeznaczeniem, a więc dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Decyzją ustawodawcy gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym ma się odbywać w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy o określonej ustawowo treści (art. 21 ust. 2 ustawy uopl). Program powinien w sposób kompleksowy normować kwestię gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne lata (na co najmniej pięć kolejnych lat) i zawierać wszystkie elementy wskazane przez ustawodawcę, jako obowiązkową część programu. Tak więc program powinien obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Wszystkie wskazane powyżej kwestie powinny zostać uregulowane w sposób zindywidualizowany dla danej społeczności, w tym jej warunków mieszkaniowych, poziomu dochodów oraz innych istotnych czynników. Oznacza to, że zupełnie inne kryteria mogą zostać sformułowane w dużej, bogatej gminie, inne natomiast w małej i biednej.

Gmina jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Państwo natomiast wspomaga samorządy w jego działaniach, korzystając zarówno z instrumentów regulacyjnych, jak i finansowych. Instrumentem wspierającym gminy w realizacji nałożonych na nie obowiązków jest program budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK), realizowany na podstawie ustawy o finansowym wsparciu. W ramach programu udzielanej jest bezzwrotne finansowe wsparcie, m.in. na tworzenie i modernizację lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, które może wynieść nawet 80% kosztów przedsięwzięcia. Program BSK stanowi pomoc państwa dla gmin, związków międzygminnych, powiatów oraz organizacji pozarządowych.

Przekazując powyższe wyjaśnienia podkreślam, że dostępność instrumentu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego zawsze będzie miała jedynie pośredni wpływ na skalę inwestycji mieszkaniowych gmin. Kluczowe znaczenie mają bowiem w tym przypadku decyzje samych jednostek samorządu terytorialnego, związane z podjęciem działań mających na celu utworzenie nowego zasobu mieszkaniowego. Jest to związane z niemożliwością do przewidzenia decyzjami beneficjentów programu o ewentualnej realizacji przedsięwzięć przy udziale finansowego wsparcia w ramach programu BSK, które są decyzjami w pełni autonomicznymi.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust 1i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 z późn. zm.j, zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, kancelaria@mrpit.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MPIT/SkrytkaESP.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrpit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1lit. c) RODO tj. na podstawie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870, z późn. zm.), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane podmiotom do tego uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
9. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania.
10. Przysługuje Pani/Panu również prawo do złożenia skargi w związku z przetwarzaniem ww. danych do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, na adres: 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2.