

(PROJEKT)

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia

w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia błędów formalnych

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Odmawia uwzględnienia wezwania pani Elżbiety Klich i pana Mieczysława Koteli do usunięcia błędów formalnych w uchwale Nr XV/312/04 z dnia 19 stycznia 2004 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina, uchwale Nr LX/1123/06 z dnia 25 lipca 2006 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2011 (ze zm.), uchwale Nr XVI/316/04 w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin (ze zm.).

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Sprawa dotyczy wniosku pani Elżbiety Klich i pana Mieczysława Koteli, którzy zajmują lokale mieszkalne przy ul. Fieldorfa, przejęte przez Gminę od PKP i znajdują się w zasobie docelowo czynszowym.

W/w osoby wystąpiły do Rady Miasta Szczecin o podjęcie stosownych uchwał w kwestii zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, a w szczególności usunięcia błędów formalnych popełnionych przy podejmowaniu wcześniejszych uchwał.

Zdaniem wnioskodawców błędy popełnione przez Gminę Miasto Szczecin uniemożliwiły im wykup mieszkań, co gwarantowała Ustawa o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (art. 42 ustawy) (Dz. U. z 2000 r. Nr 84, poz. 948 ze zm.). Ponadto pani Elżbieta Klich i pan Mieczysław Kotela zarzucają, że Uchwały: w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina, wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem nie zostały zakwalifikowane do aktów prawa miejscowego, bo nie podlegały publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i nie mogą stanowić podstawy wydawania decyzji w stosunku do mieszkańców miasta przez Prezydenta. Natomiast uchwała w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży według ww. jest niezgodna z zasadą „lex retro non agit – prawo nie działa wstecz”, (dotyczy to zapisu o wyłączeniu ze sprzedaży wniosków złożonych po 30 lipca 2007 r.).

Rozpatrując wniosek pani Elżbiety Klich i pana Mieczysława Koteli przede wszystkim należy wskazać: że to właśnie Ustawodawca poprzez ustawę z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266) nakłada na organy gminy obowiązek przyjmowania podstawowych aktów prawa lokalnego dotyczących mieszkalnictwa w tym:

- obowiązek uchwalenia przez Radę Miasta **zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**, który został zrealizowany w uchwale Nr VI/114/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 9 czerwca 2003 r.
- obowiązek uchwalenia przez Radę Miasta **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**, przyjęty Uchwałą Nr LX/1123/06 z 25 lipca 2006r.
- obowiązek określenia w wieloletnim programie gospodarowania **zasad polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie gminy**,
- obowiązek ustalania przez Prezydenta Miasta **wysokości stawek czynszu** w mieszkaniowym zasobie gminy na podstawie zasad polityki czynszowej przyjętych w wieloletnim programie.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, gmina w celu realizacji zadań może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy, czyli zasób mieszkań komunalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych poprzez najem.

Ze Strategii Rozwoju Szczecina przyjętej uchwałą Nr I/N/1155/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 6 maja 2002 r. i stanowiącej w swej istocie dokument nadrzędny względem innych dokumentów miejskich, a które w swych treściach muszą być z nią zgodne, wynika:

- obowiązek przygotowania i uchwalenia przez Radę Miasta **polityki mieszkaniowej Miasta** (jako jednej z dwudziestu polityk branżowych);
- obowiązek przedłożenia Radzie Miasta projektu **wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**, stanowiącego rozwinięcie tej części

polityki mieszkaniowej, która odnosi się do mieszkaniowego zasobu gminy (jako jeden z czterech programów).

Poprzez wdrażanie zasad i kierunków polityki mieszkaniowej następuje realizacja jednego z podstawowych celów Strategii Rozwoju Szczecina tj. poprawa jakości życia w mieście. W ramach przyjętej Uchwały Nr XV/312/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 19 stycznia 2004 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Szczecina oraz zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Szczecina:

- 1) Gmina utrzymuje i będzie utrzymywać swój mieszkaniowy zasób w celu realizacji zadań nałożonych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. w celu zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.
- 2) W celu umożliwienia realizacji ustawowych zadań gminy z istniejącego zasobu mieszkaniowego zostanie wyodrębniony zasób mieszkań docelowo czynszowych, nie podlegających prywatyzacji i przeznaczonych na wynajem osobom o niskich dochodach.

Działania zmierzające do wyodrębnienia zasobu docelowo czynszowego zostały podjęte już we wcześniejszych regulacjach aktów prawa miejscowego – poprzez § 2 ust. 1 pkt 4 uchwały Nr XVI/316/04 Rady Miasta Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2004 r. nr 18, poz. 342 ze zm.) stanowiący, że wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale, które położone są w budynkach wskazanych przez Prezydenta Miasta jako nieruchomości docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem. Następnie, skutkiem podjęcia uchwały Rady Miasta Nr LX/1123/06 z 25 lipca 2006 r. (zmienionej uchwałą Nr XII/341/07 z 30 lipca 2007 r.) w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2010, jest m.in. wyodrębnienie zasobu mieszkań komunalnych, które docelowo służyć będą realizacji ustawowego obowiązku Gminy.

Rada Miasta ustaliła, iż wielkość zasobu docelowo czynszowego ma być nie większa niż 8.000 lokali mieszkalnych. Lokale mieszkalne stanowiące zasób docelowo czynszowy nie będą podlegały prywatyzacji. Oznacza to, że strategiczne cele sprzedaży realizowane są m.in. poprzez kontynuację sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych z wyłączeniem tych budynków i lokali, które zostaną wskazane jako docelowo czynszowe (sprzedaż będzie prowadzona z zachowaniem minimalnej wielkości zasobu mieszkaniowego - tj. 8.000 lokali). W dalszej kolejności Prezydent Miasta Zarządzeniem nr 92/08 z 22 lutego 2008 r. w sprawie wyodrębnienia zasobu docelowo czynszowego, wyodrębnił zasób docelowo czynszowy spośród lokali położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych liczących powyżej 7 lokali.

Konsekwencją realizacji przez gminę ustawowego obowiązku i działań z tym związanych (wskazanych także powyżej) jest wyłączenie ze sprzedaży mieszkań położonych przy ul. Fieldorfa 6-14 i tym samym brak możliwości realizacji wniosku pani Elżbiety Klich i pana Mieczysława Koteli o wykup lokalu mieszkalnego.

Natomiast Uchwała Rady Miasta Nr XXIV/636/08 zmieniająca uchwałę w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży nie narusza zasady „lex retro non agit”. Jest ona konsekwencją uchwały Nr XII/341/07 RM w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, która została podjęta z dniem 30 lipca 2007 r. Oznacza to, że zmieniony przepis obowiązuje od w/w daty i nie narusza praw osób, zarówno tych które złożyły wnioski o wykup lokali w dniu 30 lipca 2007r. jak i w dniach następnych.

Należy także zwrócić uwagę, że redakcja przepisu Ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” na który powołują się wnioskodawcy nie rodzi po stronie gminy obowiązku sprzedaży lokalu, a w konsekwencji osoba uprawniona wskazana w art.42 ust.1 tejże ustawy nie posiada skutecznego względem gminy roszczenia o zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu.

Wobec powyższego, działania podejmowane przez gminę nie dają podstaw do stwierdzenia uchybień w przepisach z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Stąd wniosek jak w sentencji uchwały.