

**UCHWAŁA NR XLIII/986/22
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 27 stycznia 2022 r.

w sprawie wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 29 grudnia 2021 r. stwierdzające nieważność w części uchwały w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn zm.) w związku z art. 3 § 2 pkt 7 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r., poz. 2325 z późn. zm.).

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 29 grudnia 2021 r. stwierdzające nieważność w części uchwały nr XLI/916/21 Rady Miasta Katowice z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 w części dotyczącej stwierdzenia nieważności §17 pkt 2 lit. b, §18 ust. 2 pkt 2, §19 ust. 11 i 13 pkt 2 załącznika nr 1 do uchwały, §1 ust. 2 pkt 1 oraz §9 ust. 1 załącznika Nr 7 do załącznika nr 1 do uchwały, §17 pkt 2 załącznika nr 1 do uchwały, §18 ust. 2 pkt 1 lit. d załącznika nr 1 do uchwały.

§ 2. Prawne i faktyczne argumenty skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Maciej Biskupski

Uzasadnienie

Dnia 25 listopada 2021 roku Rada Miasta Katowice podjęła uchwałę nr XLI/916/21 w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021 – 2025.

W dniu 29 grudnia 2021 roku do Urzędu Miasta Katowice wpłynęło rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 29 grudnia 2021 roku, nr NPII.4131.1.1226.2021, stwierdzające w części nieważność uchwały nr XLI/916/21 Rady Miasta Katowice z dnia 25 listopada 2021 roku w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021 – 2025 (dalej zwanej Programem).

Organ nadzoru stwierdził nieważność §17 pkt 2 lit. b, §18 ust. 2 pkt 2, §19 ust. 11 i 13 pkt 2 załącznika nr 1 do uchwały, §1 ust. 2 pkt 1 oraz §9 ust. 1 załącznika Nr 7 do załącznika nr 1 do uchwały, §17 pkt 2 załącznika nr 1 do uchwały, §18 ust. 2 pkt 1 lit. d załącznika nr 1 do uchwały.

Wskazać należy, iż organ nadzoru w istocie stwierdził nieważność nieistniejących zapisów uchwały, brak jest bowiem w uchwale załącznika nr 1, a tym samym wskazanych w rozstrzygnięciu zapisów załącznika nr 1, których organ stwierdził nieważność (uchwała posiada tylko jeden załącznik oznaczony jako załącznik do uchwały).

Już z powyższych powodów rozstrzygnięcie powinno ulec uchyleniu. W uznaniu tut. organu brak jest bowiem możliwości traktowania powyższego jako oczywistej omyłki, albowiem treść rozstrzygnięcia nadzorczego powinna być traktowana ściśle i nie może podlegać dowolnej interpretacji.

Niezależnie od powyższego z ostrożności tut. organ stwierdza jak poniżej.

Organ nadzoru stwierdził nieważność § 18 ust. 2 pkt 1 lit. d załącznika nr 1 do uchwały, jako sprzecznego z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej zwanej ustawą) w związku z art. 2 ust. 1 pkt 4 i art. 6a ust. 1, 2 i 3 pkt 3 lit. a i lit. b ustawy oraz art. 4 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 1 lit. d Programu stanowi o wprowadzeniu ograniczenia w sprzedaży lokalu mieszkalnego oddanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę przez 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu.

Uzasadnienie stwierdzenia nieważności przepisu przez organ nadzoru sprowadza się do stwierdzenia, że brak jest podstaw prawnych do wprowadzenia możliwości oddawania w najem lokali zakwalifikowanych do remontu na koszt przyszłego najemcy, co jest niedopuszczalne w świetle art. 4 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, osiągających określony dochód. Dalej organ nadzoru wskazuje, iż to właśnie Gmina jest zobowiązana zapewnić lokal w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne i zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Nie sposób zgodzić się z tak przyjętym stanowiskiem organu nadzoru, jakoby formuła oddawania w najem lokali mieszkalnych po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę była prawnie niedopuszczalna w świetle art. 2 ust. 1 pkt 4 i art. 6a ust. 1, 2 i 3 pkt 3 lit. a i lit. b ustawy oraz art. 4 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że ustawowym zadaniem Miasta określonym w art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnianie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Obowiązkiem gminy jest, aby podejmowane na podstawie ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zawierały uregulowania określone w art. 21 ust. 3 ustawy, a w szczególności określały zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 1 wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

Podjęta przez Radę Miasta Katowice w dniu 30 maja 2019 r. uchwała Nr VIII/146/19 w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”, Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r., poz. 4368 (dalej zwana Zasadami) stanowi wypełnienie ww. delegacji ustawowej.

Zgodnie z § 3 i § 9 Zasad, w Mieście Katowice o zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby spełniające następujące kryteria dochodowe:

- których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 160 % najniższej emerytury, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji nie jest wyższy niż 220 % najniższej emerytury;

- których średni dochód miesięczny w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 260 % najniższej emerytury, a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym nie jest wyższy niż 300 % najniższej emerytury.

O zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu spełniające niżej wymienione kryterium dochodowe:

- których, średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury,

- których, średni dochód miesięczny w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 80 % najniższej emerytury.

W świetle powyższego wskazać należy, iż wymagane do spełnienia przez wnioskodawców ubiegających się o mieszkanie w trybie ogólnym kryteria dochodowe wypełniają wymogi określone art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, a nadto ustalone zostały na takim poziomie, aby mieszkania w tym trybie wskazywane były faktycznie gospodarstwom domowym o niskich dochodach, których sytuacja finansowa nie pozwala na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Zadanie gminy określone w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy realizowane jest w mieście Katowice m.in. poprzez bieżące zapewnianie lokali zamiennych oraz rozpatrywanie wpływających do Urzędu wniosków osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego. Każdy złożony w tym zakresie wniosek podlega na wstępie weryfikacji pod względem spełnienia wskazanych powyżej kryteriów uprawniających do ubiegania się o mieszkanie komunalne w tzw. trybie ogólnym (§ 3 i § 9 Zasad).

Wnioski rozpatrzone pozytywnie, spełniające wymagane kryteria, podlegają następnie dalszej weryfikacji w zakresie ww. kryteriów przy tworzeniu corocznie list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu w tzw. trybie ogólnym, w zależności od sytuacji finansowej, na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu. Z chwilą ogłoszenia list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, ich realizacja następuje poprzez sukcesywne przedstawianie wnioskodawcom na nich ujętym, propozycji mieszkaniowych. W przypadku akceptacji przedstawionej propozycji, zasiedlenie mieszkania następuje po przeprowadzeniu w nim przez Miasto niezbędnego zakresu remontu, umożliwiającego jego użytkowanie przez przyszłego najemcę.

Regulacja dot. możliwości oddania lokalu w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę wprowadzona została w mieście Katowice uchwałą Nr XLI/950/13 Rady Miasta Katowice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”. Obecnie stosowne w tym zakresie uregulowania zawarte są w § 16 Zasad.

Przepis § 16 ust. 1 przewiduje możliwość wynajęcia po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczającej 80 m², które z uwagi na stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontu, a które nie zostały wynajęte osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie § 8, § 25-33 (za wyjątkiem § 28 ust. 3), § 38, z wyłączeniem osób, o których mowa w § 29 ust. 4 oraz lokali, które pozostają wolne z uwagi na większą w stosunku do aktualnych potrzeb liczbę lokali o danej strukturze.

Nadto przepis § 16 ust. 3 zawiera uregulowania dotyczące m. in. kryteriów dochodowych niezbędnych do spełnienia przez przyszłego najemcę, które ustalone zostały na poziomie wyższym w stosunku do kryteriów uprawniających do ubiegania się o mieszkanie komunalne w tzw. trybie ogólnym, z uwagi na konieczność przeprowadzenia przez przyszłego najemcę remontu we własnym zakresie i na koszt własny. Wysokość tego dochodu jest jednak ograniczona. Zgodnie z ww. przepisem umowa najmu lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę może zostać zawarta z osobą spełniającą następujące kryteria dochodowe:

- której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 150% najniższej emerytury lecz nie przekracza 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym nie przekracza 450% najniższej emerytury,

- której wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie domowym jest nie niższa niż 100% najniższej emerytury lecz nie przekracza 260% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym; w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny niepełnosprawności w stopniu znacznym oraz w przypadku małoletniego członka rodziny wnioskodawcy legitymującego się stopniem niepełnosprawności ze wskazaniem konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji lub wskazaniem konieczności stałego współdziałania na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji nie przekracza 370% najniższej emerytury.

W tym miejscu należy zaakcentować, że skoro najem lokali do remontu wiąże się z większymi nakładami pieniężnymi ze strony najemcy, więc zasadne jest wymaganie od niego, by dysponował większym dochodem, umożliwiającym pokrycie kosztów remontu. Wymóg ten jest konieczny i zdalny do osiągnięcia spodziewanego rezultatu (wyrok NSA z dnia 19.06.2019 r., I OSK 2313/17). Wymóg odpowiedniego dochodu uzasadnia w takich przypadkach zarówno gorszy standard lokalu, jak i obowiązek jego wyremontowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ponadto warunkiem ubiegania się o lokal w tym trybie jest brak prawa własności do lokalu mieszkalnego oraz brak zobowiązania finansowego z tytułu najmu, bezumownego zajmowania lokalu lub roszczenia regresowego. Jednocześnie w przypadku zainteresowania najmem tego samego lokalu mieszkalnego przez kilka osób, o pierwszeństwie zawarcia umowy decyduje liczba punktów uzyskanych przez wnioskodawcę w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku. W przepisach wskazano kryteria, których spełnienie uprawnia do przyznania określonej liczby punktów. Do kryteriów tych zaliczono m.in. wielkość powierzchni mieszkalnej na osobę i liczbę osób zamieszkujących w dotychczas zajmowanym lokalu, posiadanie orzeczenia o niepełnosprawności wobec członka gospodarstwa domowego, samotne wychowywanie dzieci czy długość okresu zamieszkiwania wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego na terenie miasta Katowice. Tym samym oprócz wymaganego kryterium dochodowego, brana jest również pod uwagę sytuacja mieszkaniowa wnioskodawców, która ma odzwierciedlenie w ramach rozpatrywania wniosków i wpływa finalnie na liczbę uzyskanych w ramach kwalifikacji wniosków punktów. Ponadto powierzchnia mieszkania, o które ubiega się wnioskodawca nie może przekraczać kryterium powierzchniowego określonego w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego, analogicznie jak w tzw. trybie ogólnym.

Przesłanką do wprowadzenia takiej formuły wynajmu mieszkania komunalnego była przeprowadzona analiza sytuacji finansowej gospodarstw domowych o niskich dochodach prowadzona w ramach bieżącego rozpatrywania wpływających wniosków osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu lokalu komunalnego na zasadach ogólnych. Wykazała ona, iż spośród wnioskodawców znajdują się osoby, które poprzez złożenie wniosku wyraziły wolę zamieszkania w zasobie komunalnym ale z uwagi na przekroczenie w nieznacznym stopniu kryterium dochodowego określonego w Zasadach nie kwalifikują się do otrzymania takiego lokalu w trybie ogólnym, a z drugiej strony uzyskiwany przez nie dochód na umiarkowanym poziomie nie daje możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie na wolnym rynku.

Przy ustalaniu tej formy wynajmu lokalu brano jednocześnie pod uwagę szereg innych argumentów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej w mieście Katowice m.in.:

- określenie kryteriów dochodowych, adekwatnych do możliwości wykonania przez zainteresowanego wnioskodawcę remontu (nawet przy pracach wykonywanych systemem gospodarczym),

- stworzenie alternatywnej oferty dla członków wspólnoty samorządowej poprzez umożliwienie im wynajmu lokalu do samodzielnego remontu, osiągającym dochody, ale nie mającym zdolności kredytowej do nabycia mieszkania na wolnym rynku lub zdolności finansowej do wynajmu takiego mieszkania,

- umożliwienie wynajmu od gminy lokalu do remontu jako argument przemawiający za zatrzymaniem migracji mieszkańców do innych miast,

- konieczność wprowadzenia nowych rozwiązań w zakresie racjonalnego zagospodarowania lokalami komunalnymi z uwagi na stan techniczny wolnych lokali mieszkalnych, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych wymagają wykonania remontów.

Mając na uwadze powyższe Miasto nie ograniczyło się jedynie do realizacji ustawowego obowiązku w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, lecz wyszło naprzeciw oczekiwaniom grupy osób o umiarkowanych dochodach, która także zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych wiąże z zasobem komunalnym.

Należy wskazać, iż obecne przepisy pozostawiają tę szeroką grupę osób bez żadnego instrumentu wsparcia pozostawiając jedynie oferty najmu lokali o wysokim standardzie w Towarzystwach Budownictwa Społecznego na zasadach partycypacji lub na wolnym rynku, z których z uwagi na ich sytuację finansową nie będą w stanie skorzystać. „Mieszkanie za remont” wprowadza formułę bezpiecznego, gwarantowanego najmu lokali komunalnych w zamian za wykonanie remontu lokalu.

Jak pokazało doświadczenie związane z przeprowadzonymi dotychczas siedemnastoma edycjami programu „Mieszkanie za remont”, ta forma wynajmu dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem i na stałe wpisała się jako jeden z elementów polityki mieszkaniowej Miasta.

Co istotne i warte podkreślenia, wynajem mieszkań w tym trybie w żadnej mierze nie stoi w sprzeczności i nie wpływa na wykonywanie przez Miasto ustawowego obowiązku w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, mających odzwierciedlenie w tworzonych listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu w tzw. trybie ogólnym oraz zaspokajania lokali zamiennych.

Bowiem zgodnie z przepisami prawa miejscowego, do wynajmu w ramach programu „Mieszkanie za remont” przeznaczane są lokale mieszkalne, które nie zostały w pierwszej kolejności wynajęte m. in. na rzecz osób oczekujących na lokal zamienny oraz osób posiadających uprawnienie do najmu lokalu wynikające z ujęcia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu (propozycje zostały odrzucone) lub lokale, które pozostają wolne z uwagi na większą w stosunku do aktualnych potrzeb liczbę lokali o danej strukturze.

Ponadto w ocenie tut. organu nie ma żadnych przeszkód prawnych, aby gmina oddawała lokale w najem na czas nieoznaczony po przeprowadzeniu remontu na koszt przyszłego najemcy. Argumentem przemawiającym za słusznością stanowiska tut. organu jest przepis art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym zasady wynajmowania lokali powinny określać wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

Rada Miasta Katowice w uchwale Nr VIII/146/19 z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” określiła w § 16 m.in. kryteria dochodowe wymagane do spełnienia przez wnioskodawców, uzasadniające oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, wymagającego przeprowadzenia niezbędnego remontu, co w ocenie tut. organu nie stoi w żadnej mierze w sprzeczności z art. 4 ust. 1 i ust. 2 i art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, na co wskazuje Wojewoda w rozstrzygnięciu nadzorczym.

Formułując treść rozstrzygnięcia nadzorczego organ nadzoru nie wziął również pod uwagę treści fundamentalnego dla ustawy o ochronie praw lokatorów (...) art. 4 ust. 1, w myśl którego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Rada Miasta Katowice ustalając kryteria oddawania w najem na czas nieoznaczony lokali zakwalifikowanych do remontu na koszt przyszłego najemcy, wzięła pod uwagę przytoczone powyżej argumenty dla wprowadzenia takiej formuły wynajmu mieszkania komunalnego, jakże ważne dla prawidłowego i racjonalnego zagospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Jednocześnie należy skonstatować, że określona przez ustawodawcę delegacja w art. 21 ust. 3 ustawy poprzez sformułowanie, iż „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności (...)” jednoznacznie wskazuje, iż poza elementami obligatoryjnymi wynikającymi z ustawy, Zasady te mogą określać także inne, niewyszczególnione regulacje. Możliwe jest zatem wprowadzenie zarówno różnych trybów ubiegania się o zawarcie umowy najmu poszczególnych rodzajów lokali, ale i także określenie innych wymagań (wyrok NSA z dnia 19.06.2019 r., I OSK 2313/17).

W ocenie tut. organu, całkowicie nieuzasadnione jest także pozbawianie najemców lokali możliwości ich wykupu po upływie 5 lat od zawarcia umowy najmu, biorąc pod uwagę zainwestowane przez nich znaczne, własne środki finansowe na wyremontowanie takich lokali.

Przyjęcie stanowiska organu nadzoru stanowi o swoistej niesprawiedliwości i nierówności traktowania tej grupy najemców oraz ogranicza uprawnienia najemców posiadających umowę najmu lokalu komunalnego i tym samym nie może zostać zaakceptowane. Skoro organ nadzoru dopuszcza możliwość wykupu lokalu mieszkalnego po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu przez najemców, którzy lokal komunalny uzyskali w ramach m. in. list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu w tzw. trybie ogólnym lub jako lokal zamienny (§ 18 ust. 2 pkt 1 lit a Programu) - co w tym miejscu najważniejsze - lokal wyremontowany przez Miasto, to tym bardziej niezrozumiałe jest uniemożliwienie wykupu lokalu mieszkalnego przez najemców, którzy remont lokalu wykonali ze środków własnych, nie rzadko z perspektywą jego nabycia w przyszłości na własność.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż formuła wynajmu lokali po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę była jednym z elementów objętych przeprowadzoną w Urzędzie Miasta Katowice w 2021 r. przez Najwyższą Izbę Kontroli kontrolą, przedmiotem której była między innymi analiza potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach i rozwiązań będących odpowiedzią na te potrzeby. W wystąpieniu pokontrolnym sygn. LKA.410.012.01.2021 nr P/21/026 – Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus Najwyższa Izba Kontroli oceniła pozytywnie działania gminy stwierdzając, że: „przyczyniły się do stopniowego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności”. Nie stwierdzono jakichkolwiek nieprawidłowości w badanym obszarze.

Organ nadzoru stwierdził także nieważność § 17 pkt 2 lit. b, § 18 ust. 2 pkt 2, § 19 ust. 11 i 13 pkt 2 załącznika nr 1 do uchwały, § 1 ust. 2 pkt 1 oraz § 9 ust. 1 załącznika Nr 7 do załącznika nr 1 do uchwały, jako sprzecznych z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy.

Pierwszy z przepisów przewiduje możliwość zastosowania przez Prezydenta Miasta Katowice indywidualnych warunków sprzedaży na rzecz najemców lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych będących własnością Miasta, w których stawka czynszu ustalona została w drodze przetargu licytacyjnego a najemca wykonał remont własnym kosztem i staraniem.

Kolejny przepis dotyczy wprowadzenia ograniczenia w sprzedaży lokali, które nie zostały wyłączone ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów, przez 10 lat od zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o stawce czynszu ustalonej w drodze przetargu.

Dalsze podważone zapisy związane są z kwestią ustalania w drodze przetargu wysokości stawek czynszu lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Uzasadnienie stwierdzenia nieważności przepisów organ nadzoru sprowadza do ogólnego stwierdzenia, iż brak podstaw do ustalania stawki czynszu za lokale mieszkalne należące do gminnego zasobu mieszkaniowego w drodze przetargu. W ocenie organu nadzoru taki tryb ustalania stawki czynszu jest sprzeczny z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy, zgodnie z którym zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach i może doprowadzić do sytuacji, w której najemcami lokalu stałyby się osoby o dobrej lub bardzo dobrej sytuacji materialnej.

Tut. organ nie zgadza się z przedstawionym stanowiskiem.

Nie sposób zgodzić się z uzasadnieniem organu nadzoru w zakresie § 17 pkt 2 lit. b, jako sprzecznego z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy.

Przepis ten ma na celu umożliwienie najemcom budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które w latach ubiegłych oddane zostały w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu, a najemcy wykonali remont takich nieruchomości własnym kosztem i staraniem, ich nabycie.

Wyjaśnić należy, iż polityka mieszkaniowa Miasta od wielu lat ukierunkowana jest na zbywanie tego typu nieruchomości, gdyż brak jest ekonomicznego uzasadnienia, z uwagi na konieczność wykonania kosztownego i rozległego remontu oraz znaczne koszty ich utrzymania, do oddawania ich w najem na rzecz gospodarstw domowych o niskich dochodach, tym bardziej, iż zasób mieszkaniowy Miasta pozwala na zaspokojenie tych potrzeb w innych lokalach mieszkalnych.

Sytuacja swoistego czasowego „zawieszenia” procedury zbywania budynków mieszkalnych jednorodzinnych nastąpiła w latach 2008 – 2013 i dotyczyła wyłącznie nieruchomości usytuowanych na terenie Giszowca. W tym czasie, na podstawie tzw. akcji kolekcjonersko – historycznych reaktywowana Spółka Giesche dokonała rejestracji występując do gminy Katowice z roszczeniem o wydanie większości nieruchomości na terenie dzielnicy Giszowiec, dokonując jednocześnie wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ww. nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym.

Co za tym idzie, ich sprzedaż następowałaby ze wszelkimi ewentualnymi konsekwencjami i skutkami, które uzależnione były od wyniku rozstrzygnięć sądowych, dlatego też podjęto decyzję o wstrzymaniu zbywania wolnych nieruchomości na terenie Giszowca ujętych w księdze wieczystej, do czasu zakończenia sprawy sądowej.

Ze względu na przedłużające się postępowanie sądowe badające uprawnienia reaktywowanej spółki Giesche do roszczenia o zwrot ww. nieruchomości, toczącym się postępowaniem przez Prokuraturę Okręgową oraz dochodzeniem ABW, kierując się racjonalnym gospodarowaniem miejskim zasobem mieszkaniowym Prezydent Miasta Katowice na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz obowiązującego wówczas §22 ust.1 i 2 uchwały nr XII/208/07 Rady Miasta Katowice z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007 – 2011 podjął decyzję o oddawaniu przedmiotowych wolnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego, w celu zapobieżenia degradacji technicznej tych nieruchomości.

Rada Miasta Katowice w drugim z przywołanych przepisów dała Prezydentowi kompetencję do możliwości przyjęcia indywidualnego sposobu zagospodarowania lokalu, dotyczącego w szczególności jego zbycia, zmiany sposobu użytkowania lub warunków najmu, dla lokali znajdujących się w budynkach o szczególnych walorach architektoniczno – konserwatorskich lub lokalizacyjnych, celem poprawy stanu technicznego, estetycznego lub wykorzystania budynku. Nie ulega zatem wątpliwości, iż podjęcie decyzji o wynajmie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie Giszowca, charakteryzujących się bezsprzecznie szczególnymi walorami lokalizacyjnymi i architektoniczno – konserwatorskimi, stanowiło wypełnienie określonego przez organ uchwałodawczy kierunku działania organu wykonawczego.

Podkreślenia wymaga fakt, iż po uregulowaniu sytuacji prawnej ww. nieruchomości, kolejne zwalniane budynki mieszkalne jednorodzinne na tym terenie, tak jak pozostałe budynki mieszkalne jednorodzinne na terenie Miasta, zgodnie z cyklicznie uchwalanymi przez Radę Miasta Katowice programami gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice, zawierającymi w swej treści przepisy odnośnie do sposobu ich zagospodarowania, przeznaczone są do zbycia.

W ocenie tut. organu, nieuzasadnione jest zatem pozbawianie najemców opisanych wyżej nieruchomości, które w latach 2008 – 2013 zostały oddane im w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu, możliwości ich wykupu, biorąc pod uwagę zainwestowane przez nich znaczne, własne środki finansowe na wyremontowanie takich lokali. Także to stanowisko organu nadzoru stanowi o swoistej niesprawiedliwości i nierówności traktowania tej grupy najemców oraz ogranicza uprawnienia najemców posiadających umowę najmu lokalu komunalnego. Skoro organ nadzoru dopuszcza możliwość wykupu lokalu mieszkalnego po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu przez najemców, którzy lokal komunalny uzyskali w ramach m. in. list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu w tzw. trybie ogólnym lub jako lokal zamienny - co w tym miejscu najważniejsze - lokal wyremontowany przez Miasto, to tym bardziej niezrozumiałe jest uniemożliwienie wykupu lokalu mieszkalnego w budynku jednorodzinny przez najemców, którzy kompleksowy remont wykonali ze środków własnych, a przy tego typu nieruchomościach przede wszystkim z perspektywą ich nabycia w przyszłości na własność.

Powyższe argumenty przemawiają bezsprzecznie za zasadnością prowadzonej przez Miasto od wielu lat polityki ukierunkowanej na zbywanie wolnych lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych w drodze przetargu, co za tym idzie, przeciwnym względem organu nadzoru stanowiskiem, zgodnie z którym także tego typu lokale, jak pozostałe lokale mieszkalne stanowiące zasób Miasta, miałyby służyć celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Jednocześnie należy podkreślić, iż w przeciwieństwie do lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielolokalowych, budynki jednorodzinne stanowią nieruchomości nierozzerwalnie połączone z przynależnym do nich gruntem, nierzadko o dużej powierzchni. Wskazując taką nieruchomość do najmu na rzecz mieszkańców gminy osiągających niski dochód (co sugeruje organ nadzoru w rozstrzygnięciu) najemca nie

miałby obowiązkowi, zgodnie z ustawą, zawarcia umowy dzierżawy terenu na którym zlokalizowany jest lokal, a tym samym ponoszenia kosztów utrzymania terenu wraz z ogrodzeniem w należyłym stanie technicznym i estetycznym. Koszty te pozostają obciążeniem Gminy. W przedstawionym wyżej stanie faktycznym przyjęcie rozstrzygnięcia organu nadzoru jako właściwego prowadzi do stworzenia sytuacji nieekwiwalentnego w stosunku do innych najemców zadysponowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż w przypadku, gdy najemca poza obowiązkiem regulowania czynszu za najem, przyjąłby obowiązek regulowania czynszu dzierżawnego za przynależny do budynku grunt, stanowiłoby to dodatkowe znaczne obciążenie finansowe, przy i tak już trudnej sytuacji materialnej gospodarstwa domowego osiągającego niski dochód (pozbawionego możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego).

Nie sposób zgodzić się również z uzasadnieniem organu nadzoru w zakresie § 18 ust. 2 pkt 2, § 19 ust. 11 i 13 pkt 2 załącznika nr 1 do uchwały, § 1 ust. 2 pkt 1 oraz § 9 ust. 1 załącznika nr 7 do załącznika nr 1 do uchwały, jako sprzecznych z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy, zgodnie z którym podważona została ogólna możliwość oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że art. 21 ust. 3b ustawy nadaje lokalom o powierzchni przewyższającej 80 m² szczególny status prawny. Przywołany artykuł umożliwia gminie określenie w Zasadach kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennych od zasad wynajmowania innych lokali wchodzących mieszkaniowego zasobu gminy. Dlatego, kierując się koniecznością poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, postanowiono umożliwić samorządom przyjęcie w przepisach prawa miejscowego odrębnych zasad wynajmowania przedmiotowych lokali. Jednocześnie przy zastrzeżeniu, że znajdują one zastosowanie wyłącznie w sytuacji gdy lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji.

Kierując się tą delegacją ustawową, Miasto przewidziało możliwość wynajęcia lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu z zastrzeżeniem, iż wynajem lokalu w tym trybie następuje w sytuacji, w której nie został on w pierwszej kolejności wynajęty m. in. na rzecz osób ujętych na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu w tzw. trybie ogólnym, lub oczekujących na lokal zamienny.

Zgodnie z § 13 ust. 1 Zasad, wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie § 8, § 25-33 (za wyjątkiem §28 ust. 3), § 38, z wyłączeniem osób, o których mowa w § 29 ust. 4, mogą być oddane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego.

Zatem lokale mieszkalne o takich parametrach w uzasadnionych przypadkach podlegają wynajmowi celem wypełnienia ustawowego zadania gminy określonego w art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy, tj. z uwzględnieniem pierwszeństwa zawarcia umowy najmu przysługującego osobom oczekującym na lokal zamienny oraz osobom posiadającym uprawnienie do otrzymania mieszkania wynikające z ujęcia na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu w tzw. trybie ogólnym.

Tym samym stanowisko organu nadzoru wskazujące, iż mieszkania takie stanowią element mieszkaniowego zasobu gminy i powinny podlegać wynajmowi na takich samych zasadach, jak inne mieszkania komunalne, w tym co do wysokości czynszu oraz, że służyć mają do zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy osiągających niski, określony w uchwale dochód, nie stoi w sprzeczności z polityką mieszkaniową gminy i ma odzwierciedlenie w przywołanym przepisie.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na istotny z punktu widzenia zarówno gminy, jak i gospodarstw domowych o niskich dochodach czynnik ekonomiczny w zakresie utrzymania lokalu mieszkalnego, jakim jest dodatek mieszkaniowy. Jest on ważnym instrumentem wsparcia dla przeważającej większości gospodarstw domowych o niskich dochodach, który zapewnia rodzinie czy też osobie samotnej wsparcie finansowe przy osiągnięciu niskich dochodów i niejednokrotnie pozwala na spokojne bytowanie, bez obaw o brak wyporności finansowej w opłatach czynszowych. Uzyskanie tego świadczenia uzależnione jest oczywiście od sytuacji finansowej ale przede wszystkim także od parametrów metrażowych najmowanego mieszkania. Z tego względu polityka mieszkaniowa miasta Katowice ukierunkowana jest tak, aby mieszkania wskazywane gospodarstwom domowym o niskich dochodach spełniały warunek metrażu umożliwiający ewentualne uzyskanie dodatku mieszkaniowego i wpisuje się w racjonalność gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Co za tym idzie, jak wspomniano, w przypadku przyjęcia do realizacji wniosku mieszkaniowego rodziny wieloosobowej lub wielodzietnej, której struktura wskazuje na możliwość ubiegania się przy niskich dochodach o dodatek mieszkaniowy, wskazywany jest takiej rodzinie lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej 80 m², co stanowi wypełnienie ustawowego zadania gminy określonego w art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy i jest ekonomicznie jak najbardziej uzasadnione.

Brak jest natomiast uzasadnienia dla przyznawania lokali mieszkalnych o takich parametrach na rzecz gospodarstw domowych, które także osiągają niski dochód ale z racji liczby członków w gospodarstwie domowym, w ogóle nie będą miały możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z powodu zbyt dużej powierzchni przyznanego lokalu. Przyznawanie mieszkań o takiej powierzchni opisanym rodzinom, w opinii tut. organu, byłoby wręcz działaniem sprzecznym z ustawową delegacją. Nie można mówić o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny osiągającej niski dochód, która nie jest w stanie samodzielnie regulować w pełni opłat za najmowany lokal, który z racji swojego metrażu generuje koszty przekraczające dochód rodziny pozbawionej możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego. Postawienie rodziny w sytuacji konieczności dokonania wyboru „jedzenie, leki czy czynsz” nie wydaje się z punktu widzenia społecznego dopuszczalne i właściwe.

Należy wprost wskazać, że taki sposób postępowania z mieszkaniami o powierzchni przekraczającej 80 m², mógłby zostać potraktowany jako nieracjonalność i niegospodarność w zarządzaniu mieniem gminnym, gdyż mogłoby to prowadzić do niepotrzebnego i świadomego generowania zaległości czynszowych, w efekcie do konieczności kierowania sprawy o ich odzyskanie oraz lokalu na drodze sądowej. Bowiernie oceniając w sposób logiczny i racjonalny możliwości finansowe rodzin o niskich dochodach można przewidywać, że ryzyko zadłużenia takich lokali mieszkalnych przez najemców jest wysoce prawdopodobne.

Biorąc pod uwagę racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym intencją gminy jest uniknięcie jego zadłużania, co miałyby miejsce w przypadku wskazywania takich mieszkań gospodarstwom domowym, które nie są w stanie ich samodzielnie utrzymać oraz jego degradacji, co miałyby miejsce w przypadku pozostawienia takich lokali, na które nie ma zapotrzebowania wśród gospodarstw domowych o niskich dochodach i przeznaczenia ich do remontu na koszt gminy, które finalnie i tak nie zostałyby zasiedlone. Należy podkreślić, że taka praktyka przyczyniłaby się do zwiększenia liczby pustostanów, generujących dla Miasta nieuzasadnione koszty utrzymania i mogłaby narazić Miasto na zarzut niegospodarności.

Formuła wynajęcia mieszkania o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu jest także uzasadniona z punktu widzenia ekonomicznego, gdyż ze względu na swoją powierzchnię lokale generują wysokie koszty utrzymania, które mogą przekraczać możliwości finansowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, jak również wymagają remontów.

Poza aspiracjami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w tego typu lokalach, osoby powinny dysponować dochodami zapewniającymi wynajmującemu płatność czynszu, a najemcy normalne bytowanie, po wniesieniu stosownych opłat.

W ocenie tut. organu, całkowicie nieuzasadnione jest także pozbawianie najemców lokali możliwości ich wykupu po upływie 10 lat od zawarcia umowy najmu, biorąc pod uwagę zainwestowane przez nich znaczne, własne środki finansowe na wyremontowanie takich lokali.

Przyjęcie stanowiska organu nadzoru także stanowi o swoistej niesprawiedliwości i nierówności traktowania tej konkretnej grupy najemców oraz ogranicza uprawnienia najemców posiadających umowę najmu lokalu komunalnego i nie może zostać zaakceptowane. Skoro organ nadzoru dopuszcza możliwość wykupu lokalu mieszkalnego po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu przez najemców, którzy lokal komunalny uzyskali w ramach m. in. list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu w tzw. trybie ogólnym, lub jako lokal zamienny (§ 18 ust. 2 pkt 1 lit a Programu) - co w tym miejscu najważniejsze - lokal wyremontowany przez Miasto, to tym bardziej niezrozumiałe jest uniemożliwienie wykupu lokalu mieszkalnego ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu przez najemców, którzy remont lokalu wykonali ze środków własnych, nie rzadko z perspektywą jego nabycia w przyszłości na własność.

Nie sposób zgodzić się także w tym miejscu ze stanowiskiem organu nadzoru, jakoby wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² w drodze przetargu, miał skutkować w mieście Katowice ustalaniem czynszu w sposób dowolny oraz niepodlegający żadnym ograniczeniom.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 2023/2018 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 26 czerwca 2018 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustalenia trybu postępowania z wolnymi lokalami mieszkalnymi o powierzchni

użytkowej przekraczającej 80 m², stanowiącymi mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanymi przez jego jednostki organizacyjne (ust. 3 pkt 13 b), „wysokość miesięcznych opłat za lokal (bez mediów) na podstawie wylicytowanej stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może przekroczyć 1/3 dochodu netto w gospodarstwie domowym oferenta”.

Powyższa regulacja normuje wysokość czynszu za lokal uzyskiwaną w drodze przetargu tak, aby przy osiągniętych przez potencjalnych najemców dochodach zapewniała ona możliwość normalnego bytowania po wniesieniu stosownych opłat, a z drugiej strony gwarantowała wynajmującemu regularne i bieżące wpływy z tego tytułu. Nadto zapis ten ogranicza wysokość wylicytowanych stawek czynszu poza pułap przekraczający aspiracje oferentów.

Wynajem mieszkań o powierzchni przekraczającej 80 m² ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu, jako kolejny element polityki mieszkaniowej Miasta skierowany do grupy odbiorców o umiarkowanych dochodach, także został oceniony pozytywnie w ramach kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Katowice w 2021 r. przez Najwyższą Izbę Kontroli. W wystąpieniu pokontrolnym sygn. LKA.410.012.01.2021 nr P/21/026 – Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus Najwyższa Izba Kontroli oceniła pozytywnie działania gminy stwierdzając, że: „przyczyniły się do stopniowego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności”. Nie stwierdzono jakichkolwiek nieprawidłowości w badanym obszarze.

Organ nadzoru stwierdził ponadto nieważność § 17 pkt 2 załącznika nr 1 do uchwały jako sprzecznego z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, gdyż w opinii organu, sformułowany tam zapis stanowi niedopuszczalną subdelegację wyłącznych kompetencji rady gminy do określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, co istotnie narusza prawo.

W tym miejscu podzielić należy pogląd organu nadzoru, iż do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. „(...) zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości (...)”, co wynika wprost z przywołanego art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Nie sposób jednakże zgodzić się ze stanowiskiem organu nadzoru, iż podważony zapis programu, zgodnie z którym Prezydent Miasta Katowice może zastosować indywidualne warunki sprzedaży w odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych będących własnością Miasta, w których Miasto poniosło znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego lub stawka czynszu za nieruchomość ustalona została w drodze przetargu licytacyjnego, a najemca wykonał remont własnym kosztem i staraniem, stanowi o istotnym naruszeniu prawa.

Należy w tym miejscu wyjaśnić, iż ww. ustawowa kompetencja organu uchwałodawczego została w mieście Katowice określona odrębną uchwałą Nr XLIII/1037/13 Rady Miasta Katowice z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, Dz. Urz. Woj. Śl. z 2013 r., poz. 7937.

Zgodnie z § 3 ust. 6 pkt 1 załącznika do ww. uchwały przy sprzedaży lokali mieszkalnych w jednorodzinnych domach mieszkalnych organ wykonawczy, Prezydent Miasta Katowice, może udzielić bonifikaty od ceny lokalu w wysokości 40%.

Biorąc powyższe pod uwagę, wbrew twierdzeniom organu nadzoru, przepis § 17 pkt 2 Programu żadnej mierze nie stanowi o powierzeniu Prezydentowi Miasta Katowice wyłącznej w powyższym zakresie ustawowej delegacji rady gminy. Zapis ten stanowi swoiste potwierdzenie kierunku działań ustalonego przez organ uchwałodawczy w odrębnej uchwale rady gminy. Stwierdzenie odnoszące się do indywidualnych warunków sprzedaży odnosi się natomiast bezpośrednio do wielkości możliwej do zastosowania, ustalonej przez radę gminy, wysokości bonifikaty.