

Projekt

z dnia 12 lutego 2026 r.

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PIĄTNICA**

z dnia 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia petycji

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) w związku z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) po zapoznaniu się z wynikami rozpatrzenia petycji przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Piątnica uchwala się, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu petycji wraz z wnioskiem mieszkańców budynku przy ul. Szkolnej 33 o wprowadzenie do uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piątnica na lata 2026-2030 zapisu o treści wskazanej w petycji i opisanej w uzasadnieniu do uchwały, uznaje się petycję za niezasadną, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuję się Przewodniczącemu Rady Gminy Piątnica do przekazania niniejszej uchwały wnoszącym petycję.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Jan Kopczewski

Załącznik do uchwały nr

Rady Gminy Piątnica

z dnia 11 lutego 2026 r.

Uzasadnienie

W dniu 10 grudnia 2025 r. do Urzędu Gminy Piątnica wpłynęła petycja wraz z wnioskiem mieszkańców budynku przy ul. Szkolnej 33 „o skorzystanie z inicjatywy uchwałodawczej w przedmiocie wprowadzenia do uchwały (lub załącznika do tej uchwały) w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piątnica na lata 2026-2030 zapisu o następującej treści: *Przeznacza się do sprzedaży, wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców lokale mieszkalne znajdujące się w budynku położonym w Piątnicy przy ul. Szkolnej 33, bądź zapisu o innej treści, który umożliwi nam wykup naszych mieszkań.*”.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870) organem właściwym do rozpatrzenia petycji jest organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do którego petycja została złożona.

Przewodniczący Rady Gminy Piątnica pismem RG.152.2.2025 z dnia 14 stycznia 2026 r. przekazał do rozpatrzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Piątnica przedmiotową petycję, celem przygotowania projektu uchwały Rady Gminy Piątnica w sprawie rozpatrzenia petycji.

Przewodnicząca Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Piątnica pismem RG.0012.2.2.2026 z dnia 15 stycznia 2026 r. zwróciła się z pismem do Wójta Gminy Piątnica o przedłożenie na piśmie wyjaśnienia co do stanu faktycznego i prawnego w zakresie objętym petycją i wnioskiem oraz o przedstawienie stanowiska Wójta Gminy Piątnica w przedmiotowej sprawie, w terminie do dnia 26 stycznia 2026 r. W odpowiedzi na pismo, radca prawny w dniu 28 stycznia 2026 r. przedstawiła opinię prawną oraz Wójt Gminy Piątnica w piśmie GPT.7140.18.2026 z dnia 6 lutego 2026 r. przedstawił wyjaśnienia w zakresie stanu faktycznego i prawnego.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Piątnica na posiedzeniu w dniu 11 lutego 2026 r. biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, wysłuchaniu ustnych wyjaśnień Wójta Gminy Piątnica, Zastępcy Wójta Gminy Piątnica i obecnych na posiedzeniu mieszkańców lokalu przy ul. Szkolnej 33 w Piątnicy Poduchownej, rozpatrzyła petycję wraz z wnioskiem i podjęła następujące ustalenia w sprawie.

Nieruchomość oznaczona w petycji objęta jest decyzją Wójta Gminy Piątnica GPT.6844.8.2012 z dnia 6 marca 2012 r. oraz decyzją zmieniającą GPT.6844.1.2017 z dnia 2 stycznia 2017 r. o ustanowienie trwałego zarządu na rzecz Centrum Usług Samorządowych w Piątnicy - jednostki organizacyjnej Gminy Piątnica. W tym stanie prawnym nie stanowi ona elementu mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonego do gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piątnica na lata 2026-2030. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 oraz z 2025 r. 1077 i 1080), zbycie nieruchomości oddanej w trwały zarząd wymaga uprzedniego wygaszenia tego zarządu. Trwały zarząd ogranicza swobodę dysponowania nieruchomością przez gminę, a jego ustanowienie świadczy o przeznaczeniu nieruchomości do realizacji zadań publicznych. Nadto wskazać należy, że nie ma możliwości realizacji żądania wprowadzenia do uchwały bądź załącznika do uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piątnica na lata 2026-2030 zapisu o treści: *przeznacza się do sprzedaży, wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców, lokale mieszkalne znajdujące się w budynku położonym w Piątnicy przy ul. Szkolnej 33* bądź zapisu o innej treści, który umożliwi mieszkańcom wykup mieszkań. Nieruchomości lokalowe oddane w trwały zarząd nie mogą wchodzić w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a co za tym idzie nie mogą być uwzględnione w ww. uchwale. Trwały zarząd zgodnie z art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest publicznoprawną formą władania nieruchomością przez określoną jednostkę organizacyjną. Ustanowienie, na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej trwałego zarządu nieruchomością stanowiącą własność lub znajdującej się w użytkowaniu wieczystym gmin pozbawia wójtów, burmistrzów czy prezydentów miast możliwości ich wynajmowania, wdzierżawiania lub oddawania ich w użytkowanie (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 9.01.2012 sygn. akt II SA/Gl 730/11). Wójt z chwilą przekazania nieruchomości w trwały zarząd pozbawiony jest faktycznie władztwa nad przedmiotową nieruchomością. Wobec tego nie ma możliwości wprowadzenia żądanych zmian w uchwale dotyczącej

wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piątnica, gdyż przedmiotowe nieruchomości nie są i nie mogą być objęte tymże programem.

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego gminy na rzecz dotychczasowych najemców nie jest obowiązkiem gminy, lecz jej uprawnieniem wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem oraz doktryną, gmina jako właściciel mienia komunalnego ma wyłączne prawo decydowania, które nieruchomości przeznaczy do sprzedaży, a najemcy nie mają roszczenia o wykup lokalu – przysługuje im jedynie pierwszeństwo nabycia, jeśli gmina zdecyduje się na sprzedaż danego lokalu (art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n.), zob: Postanowienie NSA z 27.10.2023 r., I OSK 1170/20, LEX nr 3642565).

"Pierwszeństwo przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie jest równoznaczne z roszczeniem, nie jest bowiem prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie najemcy mogące przymusić gminę będącą właścicielem do sprzedaży określonej nieruchomości" (wyrok SN z 12.03.2003 r., III CKN 857/00; wyrok SN z 12.06.2015 r., II CSK 518/14).

Lokale objęte wnioskiem nie są mieszkaniami zakładowymi, lecz komunalnymi. Przepisy dotyczące sprzedaży mieszkań zakładowych (np. art. 42 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, art. 47a ustawy o komercjalizacji PKP) nie mają tu zastosowania. W przypadku lokali komunalnych decyzja o sprzedaży należy wyłącznie do gminy. Podnoszona przez wnioskodawców okoliczność, że większość z nich jest emerytowanymi nauczycielami, nie ma znaczenia prawnego dla rozstrzygnięcia sprawy. Gmina zobowiązana jest do równego traktowania wszystkich mieszkańców, a kryteria zawodowe lub historyczne nie mogą stanowić podstawy uprzywilejowania w zakresie nabycia mienia komunalnego.

Ponadto budynek posadowiony przy ul. Szkolnej 33, znajduje się w sąsiedztwie Gminnego Ośrodka Kultury w Piątnicy, Centrum Usług Samorządowych w Piątnicy, Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Piątnicy i boisk, co generuje intensywny ruch pieszy i samochodowy, zwłaszcza dzieci. Sprzedaż lokali i potencjalne ogrodzenie terenu przez nowych właścicieli może prowadzić do konfliktów, ograniczenia dostępności ciągów komunikacyjnych oraz pogorszenia bezpieczeństwa publicznego. Gmina, jako właściciel, ma obowiązek dbać o ład przestrzenny i bezpieczeństwo mieszkańców, a sprzedaż mogłaby utrudnić realizację tych zadań własnych.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców jest zadaniem własnym gminy (art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym). Sprzedaż lokali jest tylko jedną z form realizacji tego zadania, ale nie jest obligatoryjna. Gmina może uznać, że utrzymanie zasobu mieszkaniowego w tej lokalizacji lepiej służy interesowi publicznemu, zwłaszcza w kontekście potrzeb osób oczekujących na mieszkania komunalne. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym, realizowane jest przede wszystkim poprzez utrzymywanie odpowiedniej liczby lokali komunalnych, a nie ich sprzedaż. Sprzedaż lokali prowadzi do trwałego uszczuplenia zasobu, co ogranicza zdolność gminy do realizacji tego zadania w przyszłości. Art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) nie daje najemcom prawa do żądania sprzedaży zajmowanych lokali. Przepis ten określa obowiązek gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, ale nie nakłada obowiązku zbywania lokali na rzecz najemców. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest aktem planowania i zarządzania zasobem, służącym realizacji polityki mieszkaniowej gminy w interesie całej wspólnoty samorządowej, a nie realizacji indywidualnych oczekiwań określonej grupy najemców.

Sprzedaż lokali w tej lokalizacji może ograniczyć możliwość realizacji przyszłych inwestycji publicznych, np. rozbudowy infrastruktury oświatowej, kulturalnej czy sportowej. Utrata kontroli nad terenem może utrudnić zarządzanie przestrzenią publiczną i realizację polityki mieszkaniowej.

Gmina nie jest zobowiązana do sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców, a decyzja w tym zakresie powinna uwzględniać interes publiczny, ograniczenia wynikające z trwałego zarządu, lokalizację budynku oraz zadania własne gminy. Argumenty mieszkańców nie znajdują oparcia w przepisach prawa, a sprzedaż w tej sytuacji mogłaby naruszyć interes gminy i społeczności lokalnej

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Piątnica, po rozpatrzeniu przedmiotowej petycji wnosi o uznanie petycji za niezasadną. Komisja wniosek przyjęła jednogłośnie. Zbiorcze wyniki głosowania

imiennego: Liczba radnych biorących udział w głosowaniu - 3 radnych. Głosy „za” - 3 radnych: Chojnoska Elżbieta, Soibuta Marcin, Sokołowski Mariusz. Głosy „przeciw” i "wstrzymujące się" - brak.

Rada Gminy Piątница, biorąc pod uwagę powyższe ustalenia i wniosek Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, działając stosownie do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz.870) uznała petycję za niezasadną.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870) sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.