



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 maja 2021 r.

Poz. 2071

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.126.2021.AB WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 6 maja 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378)

stwierdzam nieważność

- §2 w zakresie wyrazów: „przez okres minimum 5 lat poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku”,
- §3 ust. 1 w zakresie wyrazów: „przez okres minimum 5 lat poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku”,
- §16 ust. 1 w zakresie wyrazów: „nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 2 lata”,
- §27 ust. 1 pkt 2

Załącznika do uchwały Nr XXXVI/211/2021 Rady Gminy Białogard z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie *ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard.*

Uzasadnienie

W dniu 30 marca 2021 r. Rada Gminy Białogard podjęła uchwałę Nr XXXVI/211/2021 w sprawie *ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard.* Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 8 kwietnia 2021 r.

Materialnoprawną podstawę badanego aktu stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾, który przyznaje radzie gminy kompetencję do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ww. ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) *wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;*
- 2) *warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;*
- 3) *kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;*
- 4) *warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;*

¹⁾ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Niewątpliwie, uchwała podjęta na podstawie ww. regulacji stanowi akt prawa miejscowego, co oznacza, że winna ona ściśle odpowiadać granicom wyznaczonym przez ustawodawcę w przepisie zawierającym upoważnienie, a nadto, nie może być sprzeczna z unormowaniami zamieszczonymi w aktach hierarchicznie wyżej usytuowanych. Rada gminy, podejmując uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, jest zobowiązana uregulować w nim wszystkie enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego kwestie, o czym przesądza użycie zwrotu „w szczególności”, natomiast nie może normować takich zagadnień, co do których wypowiedział się już prawodawca w ustawie, bądź o których decyduje organ wykonawczy gminy.

Analiza treści Załącznika do uchwały Nr XXXVI/211/2021 Rady Gminy Białogard prowadzi do wniosku, że w części nie spełnia on ww. wymogów ze względów omówionych poniżej.

W rozdziale 2. badanego aktu pn.: *Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu* w § 2 Rada wskazała, że „Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, może nastąpić na rzecz osób zamieszkujących stale na terenie Gminy Białogard przez okres minimum 5 lat poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku, (...)”. Analogicznie, § 3 ust. 1 stanowi, że „Oddanie w najem socjalny lokalu, może nastąpić na rzecz osób zamieszkujących stale na terenie Gminy Białogard przez okres minimum 5 lat poprzedzających złożenie wniosku, (...)”. Z kolei, zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 2 „Skreślenie z listy osób uprawnionych do najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu w przypadku ustalenia że: wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie Gminy Białogard przez okres dłuższy niż 5 lat”.

Dokonując oceny legalności ww. postanowień, przede wszystkim podkreślić należy, że ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje gminę posiadającą mieszkaniowy zasób do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, przy czym chodzi tu o gospodarstwa domowe wspólnoty samorządowej, tj. mieszkańców konkretnej gminy. W ten sposób ustawa zakreśla krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu. Należą doń - w myśl art. 4 ust. 1 i 2 ustawy - mieszkańcy gminy, którzy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i prowadzą gospodarstwa domowe o niskich dochodach. Jednocześnie, ustawodawca przyznał radzie gminy kompetencję do unormowania wysokości dochodu gospodarstwa domowego, decydującej o nabyciu prawa do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, tj. wskazania maksymalnej granicy osiąganego dochodu, powyżej której mieszkaniec gminy nie ma prawa do ubiegania się o najem lokalu z gminnego zasobu, z uwagi na możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku mieszkaniowym.

A zatem, to ww. ustawa wprowadza przesłanki, które musi spełnić osoba ubiegająca się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy – są nimi niski dochód, pozostawanie mieszkańcem gminy, a także posiadanie „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych”. Brak jest przy tym jakiegokolwiek upoważnienia, ażeby w tekście uchwały formułować dodatkowe wymogi, jakie muszą być spełnione, aby można się było ubiegać o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu jednostki samorządu terytorialnego. W tym też kontekście, stwierdzić trzeba, że cyt. wyżej unormowania Załącznika do uchwały Nr XXXVI/211/2021 w zakresie, w jakim wprowadzają warunek zamieszkiwania na terenie Gminy Białogard przez okres minimum 5 lat poprzedzających złożenie wniosku w sposób istotny naruszają powołane wyżej regulacje ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (podobnie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt OSK 883/04).

Za wadliwie, zdaniem organu nadzoru, uznać także trzeba określenie w § 16 ust. 1 Załącznika do badanej uchwały minimalnego i maksymalnego okresu, na jaki zawierana jest umowa najmu lokalu socjalnego (nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż dwa lata).

Jak słusznie zauważa Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 12 kwietnia 2019 r., sygn. akt III SA/Łd 82/19, *ustawodawca nie przyznał radzie gminy żadnych kompetencji w zakresie ustalania okresu, na jaki może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego. Długość okresu, na jaki ma być zawarta taka umowa, ustalają - stosownie do art. 358¹ Kodeksu cywilnego, strony umowy tj. najemca i organ wykonawczy gminy. Uprawnienia organu wykonawczego gminy w tym zakresie wynikają bowiem z przepisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym oraz z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) przewidującym, iż gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt.*

Podobnie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 8 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 149/13 wskazując, że władcze uregulowanie przez radę gminy długości obowiązywania umowy najmu stanowi nieuprawnioną ingerencję w materię prawa cywilnego, bowiem jest interwencją w uprawnienie stron do ustalenia treści łączącego je stosunku prawnego o charakterze cywilnoprawnym.

Mając na uwadze powyższe, konieczne i w pełni uzasadnione jest stwierdzenie nieważności - § 2 w zakresie wyrazów: „przez okres minimum 5 lat poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku”, § 3 ust. 1 w zakresie wyrazów: „przez okres minimum 5 lat poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku”, § 16 ust. 1 w zakresie wyrazów: „nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 2 lata”, § 27 ust. 1 pkt 2 Załącznika do uchwały Nr XXXVI/211/2021 Rady Gminy Białogard z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Marek Subocz
WICEWOJEWODA