



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 08 stycznia 2020 r.

Poz. 164

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.763.2019.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 31 grudnia 2019 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815)

stwierdzam nieważność

§ 3 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr XVII/161/19 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karolino.

Uzasadnienie

W dniu 29 listopada 2019 r. Rada Miejska w Karlinie podjęła uchwałę Nr XVII/161/19 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karolino. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 6 grudnia 2019 r.

W toku badania legalności tego aktu stwierdzono, że w stopniu istotnym narusza on obowiązujący porządek prawny ze względów omówionych poniżej.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia badanej uchwały powołano art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾ (dalej: ustawa), który w swej treści zawiera upoważnienie do uchwalenia przez radę gminy 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.

Przepis art. 21 ust. 3 ustawy stanowi natomiast, że 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;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;

¹⁾ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.).

- 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.
- 7) (uchylony).

Uchwała we wskazanym wyżej przedmiocie winna regulować wszystkie wymienione w cyt. unormowaniu kwestie, a nadto, zawarte w niej postanowienia nie mogą być sprzeczne z przepisami hierarchicznie wyżej usytuowanymi, w szczególności ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W zakresie przedmiotowym cytowany wyżej przepis nie tworzy zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które winny być w niej ujęte, jednakże użyte w nim wyrażenie „w szczególności”, wskazuje na to, iż ww. uchwała obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 ustawy. Pominięcie przez radę gminy, któregośkolwiek z wymienionych elementów skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu²⁾.

Zauważyć należy, że Rada Miejska w Karlinie w kwestionowanej uchwale określiła wszystkie uregulowania wymienione w powyższym przepisie. Niezależnie od powyższego, w ocenie organu nadzoru, za wadliwe uznać należy zastrzeżenie zawarte w § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr XVII/161/19.

Przede wszystkim, podkreślenia wymaga, że ustawa przewiduje, że gmina, posiadająca mieszkaniowy zasób, zobowiązana jest 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 zatem krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu. Należą doń – w myśl art. 4 ust. 1 i 2 ustawy - mieszkańcy gminy mający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i prowadzący 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. Zapis § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr XVII/161/19 w sposób istotny narusza powołane wyżej regulacje ustawy bowiem w sposób automatyczny decyduje o tym, że znajdująca się w określonej w nim sytuacji osoba (mieszkająca w warunkach kwalifikujących ją do poprawy) nie będzie miała zaspokojonych potrzeby mieszkaniowych. Powołana ustawa nie uprawnia rady gminy do formułowania przesłanek, przy zaistnieniu których możliwe byłoby odgórne przyjęcie domniemania zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Nadto, wskazania wymaga, że w odróżnieniu od przesłanki wysokości osiąganego dochodu, której konkretyzację powierzono radzie gminy mocą art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, brak jest jakiegokolwiek upoważnienia, ażeby w treści 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 niezgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy, organ stanowiący Gminy Karlino wprowadził do kwestionowanego aktu przepis § 3 ust. 1 pkt 2 uchwały, w którym postanowił, że osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, prócz przesłanek takich jak: warunek niskiego dochodu, pozostawiania mieszkańcem gminy i posiadania niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, winny mieszkać w warunkach kwalifikujących je do poprawy gospodarstwa domowego.

Reasumując, stwierdzić należy, że Rada gminy ma możliwość ograniczenia kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o przydział lokalu jedynie poprzez określenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego. Uzależnienie natomiast takiego uprawnienia od innych, nieprzewidzianych w ustawie, kryteriów (w tym m.in. zamieszkiwanie w lokalu, który uzasadnia poprawę warunków lokalowych) przekracza zakres upoważnienia wynikający z art. 21 ust. 3 ustawy³⁾.

²⁾ Patrz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt OSK 883/04, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07).

³⁾ Podobnie w wyrokach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 2 października 2014 r., sygn. akt III SA/Gd 435/14, oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV SA/Wr 98/04).

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Marek Subocz
WICEWOJEWODA