



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 05 lutego 2024 r.

Poz. 773

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.4.2024.AS WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 19 stycznia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688)

stwierdzam nieważność

§ 1. pkt 1 uchwały Nr XLIII/392/23 Rady Miejskiej w Resku z dnia 20 grudnia 2023 r. *zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.*

Uzasadnienie

W dniu 20 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Resku podjęła uchwałę Nr XLIII/392/23 *zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.* Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w dniu 21 grudnia 2023 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia badanej uchwały powołano m.in. art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾. Pierwszy z tych przepisów 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. Z kolei, art. 21 ust. 3 ww. ustawy wymienia zagadnienia, które obowiązkowo muszą być uregulowane w tychże zasadach, czyli:

- 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;*
- 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;*

¹⁾ Ustawa 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).

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.

Uchwała Nr XLIII/392/23 nie spełnia warunku zgodności z przepisami wyższej rangi. W § 1 pkt 1 tego aktu Rada Miejska w Resku zmieniła treść § 7 uchwały Nr XXXIV/346/2001

z dnia 31 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych²⁾, który określa osoby uprawnione do ubiegania się o najem socjalny lokalu, według wskazanych w tym unormowaniu preferencji w ten sposób, że w pkt 5 przywołanego postanowienia uchwały zmienianej wprowadzono warunek jednoczesnego spełnienia trzech przesłanek: braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego (lit. a), uzyskiwania dochodu brutto w wysokości do 125% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i do 75% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwach wieloosobowych (lit. b) oraz zamieszkiwania na terenie Gminy Resko przez okres co najmniej 5 kolejnych lat przed złożeniem wniosku o najem lokalu (lit. c), a jednocześnie mocą § 1 pkt 2 uchwały Nr XLIII/392/23 wyeliminowała z uchwały pierwotnej § 7 pkt 6 o brzmieniu tożsamym z obecnie dodanym pkt 5 lit. c, który – zdaniem organu nadzoru – jest prawnie wadliwy.

Zauważyć należy, że ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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 mieszkańiec 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. Poza przesłankami niskiego dochodu i pozostawania mieszkańcem gminy, prawodawca wprowadził także warunek posiadania „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych”. 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 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 o najem socjalny lokalu z tego zasobu.

Co więcej, w myśl art. 23 ust. 2 ww. ustawy kryterium decydującym o istnieniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest istnienie po stronie danej osoby dwóch przesłanek, a mianowicie: niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, przejawiające się w nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, która nie przekracza wskazanej przez radę w uchwale kwoty. Ustawodawca nie sformułował żadnych dodatkowych warunków ubiegania się o najem socjalny lokalu, ani nie upoważnił organów gminy do ich określenia.

W tym kontekście, nieuprawnione jest wprowadzenie przez Radę Miejską w Resku dodatkowego kryterium w postaci wymogu zamieszkiwania na terenie Gminy Resko przez okres co najmniej 5 kolejnych lat przed złożeniem wniosku o najem lokalu, który ma być spełniony łącznie z ustawowymi kryteriami niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia dochodu w kwocie nieprzekraczającej określonego przez radę pułapu. Ponadto, działanie takie potencjalnie umożliwi stworzenie przez gminę nieprawidłowej sytuacji, w której osobie faktycznie uprawnionej nie będzie przysługiwała możliwość otrzymania lokalu socjalnego.

W związku z powyższym, wobec naruszenia art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stwierdzenie nieważności § 1 pkt 1 uchwały

²⁾Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 20, poz. 335.

Nr XLIII/392/23 Rady Miejskiej w Resku z dnia 20 grudnia 2023 r. *zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych* jest koniczne i w pełni uzasadnione.

Na niniejsze 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.

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Bartosz Brożyński