



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17.04.2023 r.

Poz. 1783

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.23.2023.AR WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 31 marca 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40)

stwierdza się nieważność

załącznika do uchwały Nr LXV/13/2023 Rady Miasta Pucka z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck w części dotyczącej § 9 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 w zakresie słów „stałe i nieprzerwane” oraz „od co najmniej 5 lat”.

Uzasadnienie

W dniu 2 marca 2023 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała Nr LXV/13/2023 Rady Miasta Pucka z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck, zwana dalej „uchwałą”.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 24 marca 2023 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Miasta Pucka o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Jako podstawę prawną podjęcia uchwały wskazano 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 poz. 172, poz. 1561 i poz. 2456).

Zgodnie z przywołanym w podstawie prawnej przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel (art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy), a zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu (art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy).

Rada Miasta Pucka w § 9 załącznika do uchwały Nr LXV/13/2023 Rady Miasta Pucka z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck określiła kryteria wyboru osób, którym przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony i umowy najmu socjalnego lokalu, gdzie w myśl ustępu 1 punkt 1 uprawnienie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które są członkami

wspólnoty samorządowej i udokumentują stałe i nieprzerwane zamieszkiwanie na terenie Gminy Miasta Puck od co najmniej 5 lat, natomiast w myśl ustępu 2 punkt 1 uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które są członkami wspólnoty samorządowej i udokumentują stałe i nieprzerwane zamieszkiwanie na terenie Gminy Miasta Puck od co najmniej 5 lat.

W ocenie organu nadzoru treść załącznika do uchwały w zakresie § 9 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1 narusza w sposób istotny przepisy art. 21 ust. 3 w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Jak wynika z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wskazane przepisy mówią zatem o dwóch podstawowych kryteriach przedmiotowych, od których zależy prawo ubiegania się mieszkańca danej gminy o wynajęcie lokalu z zasobów mieszkaniowych gminy, a mianowicie jest to wysokość dochodu gospodarstwa domowego i warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Zgodnie z art. 16 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.) wspólnotę samorządową z mocy prawa stanowi ogół mieszkańców jednostek zasadniczego podziału terytorialnego. W myśl art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową. Ustawodawca zdefiniował zatem krąg osób tworzących wspólnotę samorządową, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W uchwale podjętej w oparciu o art. 21 ust. 3 ww. ustawy organ uchwałodawczy może określić kryteria wyboru osób, którym przysługiwać będzie pierwszeństwo zawarcia umowy najmu z zasobu mieszkaniowego gminy, jednakże kryteria te winny się ograniczać jedynie do oceny wysokości dochodu gospodarstwa domowego i warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy. Gmina, realizując przypisane jej zadanie z zakresu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, nie posiada zatem uprawnienia w przepisach powszechnie obowiązującego prawa do wprowadzenia w badanej uchwale kryterium stałego i nieprzerwanego pięcioletniego zamieszkania na terenie gminy przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w utrwalonej linii orzeczniczej, zgodnie z którą brak jest podstaw do tego, aby przepisy gminne dyskryminowały w jakichkolwiek sposób członków wspólnoty samorządowej w dostępie do prawa nabycia lokalu z gminnego zasobu nieruchomości z uwagi na charakter zamieszkiwania na terenie danej gminy czy też długość okresu tego zamieszkiwania (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 2 czerwca 2020 r. o sygn. akt II SA/Bk 226/20, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 lutego 2013 r. o sygn. akt IV SA/Po 1155/12).

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności załącznika do uchwały Nr LXV/13/2023 Rady Miasta Pucka z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Puck w części dotyczącej § 9 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 w zakresie słów „stałe i nieprzerwane” oraz „od co najmniej 5 lat” należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich