



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30.01.2023 r.

Poz. 520

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.2.2023.KJ WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 23 stycznia 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

§ 3. ust. 6 oraz § 7 ust. 17 pkt 3 i ust. 18 załącznika do uchwały Nr LIX/379/2022 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Prabuty”.

Uzasadnienie

W dniu 27 grudnia 2022 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała Nr LIX/379/2022 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Prabuty”, zwana dalej „uchwałą”.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 12 stycznia 2023 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Miejską w Prabutach o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

Jako podstawę prawną podjęcia uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) w związku z art. 4, 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 r. poz. 172 ze zm.), zwanej dalej „u.o.p.l.”

W § 1 uchwały Rada Miejska w Prabutach przyjęła „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Prabuty”, których treść stanowi załącznik do uchwały. W § 3 ust. 6 załącznika do uchwały organ stanowiący postanowił, że „osoby ubiegające się o przydział mieszkania z Gminy nie mogą posiadać na warunkach prawa własności tytułu prawnego do innej nieruchomości. W przypadku małżonków prawo własności nie może przysługiwać żadnemu z nich”. Z kolei w § 7 ust. 17 pkt 3 załącznika do uchwały Rada Miejska stwierdziła, że „osoba ubiegająca się o przedłużenie obowiązującej strony umowy najmu socjalnego lokalu nie może posiadać zadłużenia w opłatach czynszowych”. Natomiast, w § 7 ust. 18 załącznika do uchwały organ uchwałodawczy uznał, że „w sytuacji, gdy osoba ubiegająca się o przedłużenie obowiązującej umowy najmu socjalnego lokalu posiada zadłużenie w wysokości nie przekraczającej rocznych opłat czynszowych wraz z mediami – bez odsetek, istnieje wówczas możliwość przedłużenia umowy na okres nie przekraczający jednego roku pod warunkiem:

- 1) *dostarczenie porozumienia zawartego z zarządcą budynku, w którym zawarta by była treść, że przed podpisaniem umowy zostanie wpłacone 50% zadłużenia bez odsetek, a pozostała część zostanie rozłożona na raty,*
- 2) *jeżeli osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy już wcześniej miała podpisane takie porozumienie i nie wywiązała się z warunków porozumienia, umowa najmu na lokal socjalny nie zostanie jej przedłużona."*

Zgodnie z przywołanym w podstawie prawnej art. 21 ust. 3 u.o.p.l., „zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) *wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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;*
- 6b) *zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b."*

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 2 u.o.p.l.). Jak wynika ze wskazanych przepisów, prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu ma każdy mieszkaniec gminy mający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i niskie dochody. Przy czym w przypadku pierwszej przesłanki, nie chodzi o każdą subiektywną potrzebę mieszkaniową, lecz potrzebę zobiektywizowaną warunkami zamieszkiwania uznanymi za kwalifikujące je do poprawy według zgodnych z ustawą kryteriów przyjętych przez radę gminy. Omawiana ustawa nie wprowadza innych ograniczeń wyłączających możliwość zawarcia umowy najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego (zob.: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 23 maja 2019 r., sygn. akt III SA/Gl 1081/18, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt IV SA/Po 102/12). Zasady wynajmowania lokali powinny być stanowione w taki sposób, aby mieszkańcy gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe, tj. wysokość dochodu i warunki zamieszkiwania, od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli takie same szanse w staraniach o uzyskanie lokalu. Wprowadzenie w § 3 ust. 6 załącznika do uchwały przez Radę Miejską dodatkowych warunków, nie mieszczących się w kryteriach ustawowych, a mianowicie posiadania lub nieposiadania tytułu prawnego do innej nieruchomości, kwalifikować należy jako nieuprawnione przekroczenie granic upoważnienia ustawowego, co stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 3 w zw. z art. 4 ust. 2 u.o.p.l. Należy przy tym zauważyć, że jedynie w przypadku ubiegania się o najem lokalu socjalnego, ustawodawca dopuścił wyłączenie z kręgu uprawnionych, osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu (art. 23 ust. 2 u.o.p.l.). A contrario takie wyłączenie nie może mieć zastosowania do osób ubiegających się o inne lokale z zasobu gminy.

Co więcej, kwestie odmowy zawarcia umowy najmu lokalu uregulowane zostały

w art. 21b ust. 6 u.o.p.l., na mocy którego gmina odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego,

oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji, a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu. Ponadto, w świetle przepisu art. 21b ust. 1d u.o.p.l. podstawę do odmowy zawarcia umowy stanowi nieudostępnienie

w terminie dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji

lub niewyrażenie zgody na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego. Przywołane przepisy ustawy zawierają katalog zamknięty przyczyn, z powodu których gmina może odmówić zawarcia umowy najmu. Zatem, Rada Miejska dokonała nieuprawnionej modyfikacji regulacji ustawowej, czym naruszyła w sposób istotny art. 21b ust. 1d i ust. 6 u.o.p.l.

Na marginesie należy wskazać, że zgodnie z przepisem art. 21b ust. 4 u.o.p.l., na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu

i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Tak więc, to Burmistrz Miasta i Gminy, jako organ uprawniony do reprezentowania gminy w stosunkach cywilnoprawnych, ma możliwość - a nie obowiązek - żądania złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, co ważne, nie chodzi tu o jakikolwiek lokal, lecz wyłącznie położony w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Rada Miejska nie jest natomiast uprawniona do nakładania na osoby ubiegające się o najem lokalu z gminnego zasobu obowiązku przedkładania takiego oświadczenia.

Mając na uwadze treść § 7 ust. 17 pkt 3 i ust. 18 załącznika do uchwały, należy wskazać, że kwestię przedłużenia umowy najmu socjalnego reguluje art. 23 ust. 3 u.o.p.l., zgodnie z którym umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Cytowany przepis nie wprowadza dodatkowych przesłanek, których spełnienie warunkowałoby możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego, a więc organ stanowiący gminy nie jest uprawniony do wprowadzania w uchwale innych pozaustawowych wymogów (vide: wyrok WSA w Opolu z dnia 25 marca 2013 r., sygn. akt II SA/Op 75/13). Zatem, Rada Miejska, wprowadzając w § 7 ust. 17 pkt 3 i ust. 18 załącznika do uchwały dodatkowe przesłanki warunkujące przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego, dokonała nieuprawnionej modyfikacji regulacji ustawowej, czym naruszyła w sposób istotny art. 23 ust. 3 u.o.p.l.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności § 3 ust. 6 oraz § 7 ust. 17 pkt 3 i ust. 18 załącznika do uchwały Nr LIX/379/2022 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Prabuty” jest 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