



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 26 listopada 2015 r.

Poz. 4720

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK.3.4131.316.2015.AB WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 20 listopada 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515)

stwierdzam nieważność

§ 1 pkt 2 uchwały Nr XV/107/2015 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 29 października 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVI/348/2002 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 15 marca 2002 r.

Uzasadnienie

W dniu 29 października 2015 r. Rada Miejska w Drawsku Pomorskim podjęła uchwałę Nr XV/107/2015 zmieniającą uchwałę Nr XXXVI/348/2002 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 15 marca 2002 r. W jej § 1 pkt 2 Rada postanowiła zmienić § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr XXXVI/348/2002 z dnia 15 marca 2002 r. poprzez wskazanie, że „wynajęcie lokali z mieszkaniowego zasobu może nastąpić na rzecz osób pełnoletnich, które łącznie spełniają poniższe warunki: 2) zameldowane są na stałe na terenie gminy Drawsko Pomorskie co najmniej od pięciu lat”.

W podstawie prawnej uchwały powołano przepisy art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾, które stanowią odpowiednio, że *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; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz że Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:*

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie 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 lokalu socjalnego;
- 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 o najem lokali socjalnych 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 2014 r., poz. 150 ze 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;

7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Nie budzi zatem wątpliwości, że Rada Miejska w Drawsku Pomorskim jest uprawniona do określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że realizując przyznaną jej kompetencję, Rada winna mieć na uwadze zarówno granice upoważnienia, jak i unormowania zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która nakłada na jednostkę samorządu terytorialnego zadanie w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 1 i ust. 2), nie wyjaśniając przy tym pojęcia wspólnoty samorządowej. W pełni uzasadnione zatem wydaje się skorzystanie z definicji zamieszczonej w art. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym gminną wspólnotę samorządową tworzą mieszkańcy gminy, a więc osoby zamieszkujące na jej obszarze. Okoliczność zamieszkiwania na określonym terenie nie może być z kolei utożsamiana z zameldowaniem. Zgodnie z art. 25 Kodeksu cywilnego²⁾ miejscem zamieszkania danej osoby jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Z powyższego wynika jednoznacznie, że mieszkańcem danej gminy (członkiem wspólnoty samorządowej) jest osoba, która przebywa w miejscowości położonej w granicach gminy z zamiarem stałego pobytu niezależnie od tego, czy wykonała obowiązek meldunku na pobyt stały.

Konkluzją poczynionych wyżej rozważań jest stwierdzenie, iż utworzenie mieszkaniowego zasobu gminy ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców prowadzących gospodarstwa domowe o niskich dochodach, nie zaś tylko tych osób spośród nich, które są na jej terenie zameldowane. W konsekwencji zaś, ograniczenie kręgu osób, które mogą się ubiegać o gminny lokal mieszkalny, poprzez ustanowienie dodatkowych, nieprzewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez radę gminy kryteriów (zameldowanie na stałe na terenie gminy Drawsko Pomorskie co najmniej od pięciu lat), jest prawnie niedopuszczalne, ponieważ w sposób istotny narusza art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³⁾.

Z powyższych względów, stwierdzenie nieważności § 1 pkt 2 uchwały Nr XV/107/2015 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 29 października 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVI/348/2002 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 15 marca 2002 r., jest konieczne i w pełni uzasadnione.

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.

WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI

Marek Talasiewicz

²⁾ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1963 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.)

³⁾ Podobnie wypowiedział się WSA w Krakowie w wyroku z dnia 2 października 2014 r., sygn. akt III SA/Kr 1071/14