



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 26 kwietnia 2023 r.

Poz. 2523

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.131.2023.KD WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 25 kwietnia 2023 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)

stwierdzam nieważność

- § 8 ust. 2 zdanie pierwsze w zakresie wyrazów „nie dłuższy niż 3 lata” oraz
- § 8 ust. 2 zdanie drugie w zakresie wyrazów „nie dłuższy niż 3 lata”

uchwały Nr LIV/409/2023 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mirosławiec.

Uzasadnienie

W dniu 30 marca 2023 r. Rada Miejska w Mirosławcu podjęła uchwałę Nr LIV/409/2023 *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mirosławiec.* Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 31 marca 2023 r.

W toku badania legalności uchwały stwierdzono, że jej §8 ust. 2 w części w stopniu istotnym narusza obowiązujący porządek prawny ze względów omówionych poniżej.

Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr LIV/409/2023 stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾, 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;

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;

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).

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 powinna 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.

Analiza treści uchwały Nr LIV/409/2023 prowadzi do wniosku, że Rada Miejska w Mirosławcu uregulowała w niej wszystkie zagadnienia wymagane przepisami ww. ustawy, jednakże w części wymienionej na wstępie niniejszego rozstrzygnięcia zawarła postanowienia, które w sposób istotny naruszają obowiązujący porządek prawny. W § 8 ust. 2 przyjętego aktu Rada Miejska wprowadziła bowiem regulację o treści: *2. Umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata. Okres najmu może być na wniosek najemcy przedłużony na dalszy czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, pod warunkiem, że wnioskodawca odpowiada nadal kryteriom uprawniającym do najmu socjalnego.*

Dokonując oceny legalności ww. przepisu, wskazać należy, że zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: *Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Wołą prawodawcy, wyrażoną w art. 23 ust. 1 ustawy, umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się **na czas oznaczony**. Ponadto, stosownie do brzmienia zdania pierwszego art. 23 ust. 3 ustawy 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.** Z treści cytowanych unormowań wynika zatem wprost, że lokale socjalne są pewną kategorią lokali, które muszą spełniać określone warunki i których najem następuje wyłącznie na czas oznaczony, wskazany w umowie najmu takiego lokalu. O tym więc, jaki to będzie konkretny okres najmu socjalnego lokalu, a następnie ewentualnego przedłużenia takiej umowy – współdecydować będą strony umowy.*

Wobec powyższego, stwierdzić należy, że Rada Miejska w Mirosławcu, zastrzegając w uchwale Nr LIV/409/2023, że umowę najmu socjalnego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, jak również, że okres najmu może być przedłużony na dalszy czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, naruszyła wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego²⁾ tzw. zasadę swobody umów. Zgodnie z tym przepisem, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. A zatem, to najemca oraz dysponent mienia komunalnego, jakim z mocy art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym jest wójt (lub osoba przez niego upoważniona), jako równorzędne strony stosunku cywilnoprawnego, będą władne ustalić w umowie najmu okres jej obowiązywania.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności § 8 ust. 2 uchwały Nr LIV/409/2023 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mirosławiec w zakresie wyrazów „nie dłuższy niż 3 lata” pojawiających się w treści tego przepisu dwukrotnie, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

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.

z up. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Mateusz Wagemann

II WICEWOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI

²⁾ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).