



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 22 lutego 2023 r.

Poz. 1319

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.62.2023.KD WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO z dnia 21 lutego 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)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LI/400/2023 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 30 stycznia 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Mirosławiec.

Uzasadnienie

W dniu 30 stycznia 2023 r. Rada Miejska w Mirosławcu podjęła uchwałę Nr LI/400/2023 zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Mirosławiec. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 31 stycznia 2023 r.

Materialnoprawną podstawę uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾, który przyznaje radzie gminy kompetencję do uchwalenia 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 ww. ustawy wymienia natomiast w punktach 1-6b elementy, które obligatoryjnie muszą znaleźć się w uchwale podejmowanej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wobec brzmienia powołanych regulacji kompetencja Rady Miejskiej w Mirosławcu do podjęcia uchwały w przedmiocie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Mirosławiec, jak i dokonania zmiany takiego aktu, nie budzi wątpliwości organu nadzoru. Należy jednak zauważyć, że uchwała w powyższej sprawie nie może naruszać norm wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności postanowień ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tymczasem, analiza treści podjętej przez Radę Miejską w Mirosławcu uchwały Nr LI/400/2023 wykazała, że zawiera ona regulacje sprzeczne z przepisami ww. ustawy.

Na mocy przedmiotowego aktu Rada Miejska w Mirosławcu dokonała zmiany uchwały Nr VIII/47/2007 z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Mirosławiec²⁾, polegającej na nadaniu nowego brzmienia § 7 pkt 4: 4) w ciągu co najmniej 12 miesięcy nie zbyły lub nie przekazały innym osobom: a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego, b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, c) prawa najmu lokalu mieszkalnego, d) prawa własności lub współwłasności działki budowlanej oraz dodaniu do § 7

¹⁾ Ustawa 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 z późn. zm.).

²⁾ Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 59, poz. 945 z późn. zm.

pkt 6 w brzmieniu:

6) wymagające szczególnego potraktowania ze względu na zasady współżycia społecznego, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji. Zauważenia jednak wymaga, że zmieniany przez Radę Miejską przepis §7 uchwały Nr VIII/47/2007 z dnia 26 marca 2007 r. reguluje kwestię wynajmowania lokali mieszkalnych (innych niż lokale socjalne lub zamienne) „osobom o niskich dochodach, pozostającym w trudnej sytuacji życiowej, nie posiadającym wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego”, pod warunkiem spełniania przez nie określonych kryteriów. Kryteriami takimi nie mogą być jednak takie, jakie przewidziała Rada Miejska w Mirosławcu w §1 kwestionowanej uchwały Nr LI/400/2023, a więc odnoszące się do zbycia lub przekazania przez wnioskodawców prawa własności, współwłasności, najmu lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego czy też działki budowlanej, jak również ich szczególnego potraktowania ze względu na bliżej nieokreślone „zasady współżycia społecznego”. Podkreślić bowiem 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 określony został zatem przez prawodawcę 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, radzie gminy przyznana została kompetencja 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 mieszkaniec 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. Żadne inne kryteria, poza wskazanymi powyżej, nie mogą mieć wpływu na prawo mieszkańca gminy do lokalu, a rada gminy nie jest upoważniona do wprowadzania kryteriów innych niż ustawowe, tak jak zrobiła to Rada Miejska w Mirosławcu w kwestionowanej uchwale Nr LI/400/2023.

Mając na względzie powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LI/400/2023 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 30 stycznia 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Mirosławiec, 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.

z up. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Mateusz Wagemann
II WICEWOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI