



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 30 listopada 2022 r.

Poz. 8719

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-III.4131.1.236.2022.3

#### WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 28 listopada 2022 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zm.)

#### **orzekam**

nieważność § 6 ust. 2 oraz § 9 ust. 2 pkt 3 załącznika do uchwały nr LV/579/22 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzcianka - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 27 października 2022 r. Rada Miejska Trzcianki podjęła uchwałę nr LV/579/22 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzcianka, dalej jako "uchwała". Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Trzcianka stanowią załącznik do uchwały, dalej jako "Zasady".

Uchwałę podjęto na podstawie "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.)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 3 listopada 2022 r.

**Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:**

Podstawę prawną podjęcia uchwały stanowi przepis art. 21 ust. 1 pkt 2 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), dalej jako "ustawa", w myśl którego, 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. Zakres przedmiotowy uchwały precyzuje art. 21 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym: "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; 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”.

Z przywołanego wyżej przepisu wynika, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Użycie przez ustawodawcę (przy wyliczaniu zakresu dopuszczalnej regulacji przez radę gminy) sformułowania "w szczególności", nie oznacza dowolności uchwalania treści prawa miejscowego, gdyż jego treść winna mieścić się w zakresie upoważnienia, pozostawać w zgodności z przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej oraz nie może prowadzić do naruszenia zasad Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.), dalej jako "Konstytucja RP”.

Zgodnie z treścią art. 94 Konstytucji RP, organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Z kolei art. 7 Konstytucji RP obliguje organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w zw. z art. 94 Konstytucji RP wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Organ stanowiący jest zobowiązany zarówno do pełnej realizacji zawartego w delegacji ustawowej upoważnienia, jak i do ścisłego przestrzegania zakresu delegacji ustawowej. Zarówno brak pełnej realizacji delegacji ustawowej, jak i jej przekroczenie w uchwale podjętej przez radę gminy stanowi istotne naruszenie prawa.

W § 6 ust. 2 Zasad rada przyjęła: "Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres dwóch lat”.

Wskazać należy, że żaden przepis ustawy nie zawiera upoważnienia dla rady gminy do określenia maksymalnego czasu trwania umowy najmu socjalnego lokalu. Określenie w uchwale przedziału czasowego, na jaki może zostać zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, uznać należy za przekroczenie upoważnienia ustawowego oraz modyfikację normy ustawowej. Ustawodawca w art. 23 ust. 1 ustawy postanowił, że umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony. Podkreślić należy, że organem uprawnionym do zawierania, przedłużania umów najmu w imieniu gminy jest jej organ wykonawczy, zatem to organ wykonawczy gminy oraz przyszły najemca lokalu, jako strony stosunku cywilnoprawnego, którego przedmiotem jest umowa najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, są uprawnieni na zasadach równorzędności stron do określenia okresu, na jaki zostanie zawarta umowa, mając na uwadze treść art. 23 ust. 1 ustawy.

W § 9 ust. 2 pkt 3 Zasad rada postanowiła: "Umowa najmu socjalnego lokalu jest zawierana w pierwszej kolejności z: (...) 3) osobami, zobowiązanymi prawomocnym orzeczeniem sądu do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu i którym sąd przyznał uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, zgodnie z kolejnością ich wpływu do Urzędu Miejskiego Trzcianki”.

Zdaniem organu nadzoru, wskazany powyżej zapis Zasad w zakresie w jakim przyznaje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu osobom posiadającym uprawnienie do zawarcia takiej umowy na podstawie orzeczenia sądowego, narusza prawo w sposób istotny. Przedmiotowa regulacja, w sytuacji, gdy obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu spoczywa na gminie, wykracza poza upoważnienie ustawowe określone w art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy. Przepisy art. 4 ust. 2 i art. 14 ust. 1 ustawy wyznaczają granicę obowiązku gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przez zapewnienie najmu socjalnego lokalu. Kreowane natomiast przez gminę w drodze uchwały zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą zawężyć granic tego ustawowego obowiązku. Przepis art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia pierwszeństwa zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ustawy. Ten ostatni przepis kształtuje bowiem w sposób samodzielny i wyczerpujący zasady postępowania wobec osób, które nabyły uprawnienie do umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 25 czerwca 2010 r., I OSK 732/10, CBOSA: "To Sąd w prawomocnym orzeczeniu eksmisyjnym oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie. Gmina nie może zatem ustalać w tym zakresie pierwszeństwa, przyznając określonym przez siebie podmiotom uprawnienia do realizacji wyroku eksmisyjnego z wyprzedzeniem innych osób, znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej”.

W tym stanie rzeczy, orzeczono jak w sentencji.

#### **Pouczenie**

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski  
(-) Michał Zieliński  
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miejska Trzcianki

Burmistrz Trzcianki