



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 grudnia 2024 r.

Poz. 10925

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NP-II.4131.1.323.2024.3

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 2 grudnia 2024

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr VII/41/2024 Rady Gminy Krzymów z dnia 30 października 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzymów - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 30 października 2024 r. Rada Gminy Krzymów podjęła uchwałę VII/41/2024 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzymów.

Uchwałę podjęto na podstawie "art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024, poz. 1465) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy 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 ze zm.)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 6 listopada 2024 r.

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

Materialnoprawną podstawę podjęcia przedmiotowej uchwały stanowił 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 2023 r. poz. 725), dalej zwanej: "ustawą", zgodnie z którym, 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.

Z treści art. 21 ust. 3 ustawy wynika zakres przedmiotowy uchwały - "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". Stosownie do treści art. 21 ust. 3b ustawy, rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Z kolei w myśl art. 21 ust. 3c ustawy, kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² stosuje się, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji.

Treść wymienionych wyżej przepisów przesądza o konieczności uregulowania w sposób kompleksowy i szczegółowy w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wszystkich elementów wskazanych w upoważnieniu ustawowym, jednocześnie w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności. Użycie przez ustawodawcę (przy wyliczaniu zakresu dopuszczalnej regulacji przez radę gminy) sformułowania "w szczególności", oznacza że przedmiot regulacji stanowi katalog otwarty, ale organ stanowiący gminy nie posiada dowolności w zakresie uchwalania treści prawa miejscowego, gdyż winna ona 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".

W przedmiotowej uchwale Rada Gminy Krzymów nie uregulowała wszystkich obligatoryjnych elementów, które winny znaleźć się w jej treści. Badana uchwała nie zawiera warunków dokonywania zamiany lokali pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (vide art. 21 ust. 3 pkt 4 ustawy). Nadto rada w rozdziale 6 załącznika do uchwały nr VII/41/2024 zatytułowanym "Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej" de facto nie uregulowała trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali (vide art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy). W § 10 i § 11 załącznika do uchwały rada wskazała jedynie, iż wzór wymaganych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu zostanie zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Krzymów, że wniosek składa się do Wójta Gminy Krzymów oraz podała elementy, które taki wniosek powinien zawierać. Określono także procedurę uzupełnienia wniosku niekompletnego. Rada była jednak zobowiązana do określenia "trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków" o najem. W przedmiotowej uchwale powyższego brak. Tym samym należy uznać, iż Rada Gminy Krzymów nie wypełniła delegacji ustawowej wynikającej z treści art. 21 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy.

W Rozdziale 5 załącznika do uchwały zatytułowanym "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" w § 8 ust. 4 rada postanowiła, że: "Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy".

W art. 21 ust. 3 pkt 4 ustawy, prawodawca upoważnił radę gminy do określenia warunków dokonywania zamiany lokali. Jak wynika z tego przepisu warunki te mają dotyczyć zamiany pomiędzy najemcami lokali stanowiącymi gminny zasób mieszkaniowy oraz pomiędzy najemcami lokali należących do gminnego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. Kwestionowany zapis uchwały narusza zatem zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, ze zm.), z którego wynika, że 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. W świetle powyższego stwierdzić należy, że wyłącznie najemcy lokali (wewnątrz gminnego zasobu, bądź najemca lokalu z gminnego zasobu i najemca lokalu z innego zasobu), jako równorzędne strony stosunku cywilnoprawnego będą władne ustalić w umowie zamiany lokali wysokość i rozkład obciążających każdą ze stron, bądź tylko jedną stronę, kosztów takiej

zamiany. Rada Gminy Krzymów nie jest stroną takiej umowy i w związku z tym nie jest uprawniona do uregulowania kwestii ponoszenia przez zamieniające się strony kosztów związanych z zamianą.

Mając powyższe na uwadze konieczne i zasadne stało się wyeliminowanie w obrotu prawnego uchwały nr VII/41/2024 Rady Gminy Krzymów z dnia 30 października 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzymów

Z tych też względów, należało orzec 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
/-/ Agata Sobczyk
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Gminy Krzymów

Wójt Gminy Krzymów