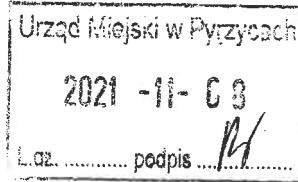




WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI



Szczecin, 05 listopada 2021 r.

P-1.4131.339.2021.KN

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834)

stwierdzam nieważność

- § 1 pkt 4 w zakresie wyrazów „wszystkich członków gospodarstwa domowego”,
 - § 1 pkt 6 w zakresie wyrazów „wszystkich członków gospodarstwa domowego”,
 - § 1 pkt 7 w zakresie wyrazów „wszystkich członków gospodarstwa domowego”,
- uchwały Nr XLI/302/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 września 2021 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXIV/184/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pyrzyce.

Uzasadnienie

W dniu 30 września 2021 r. Rada Miejska w Pyrzycach podjęła uchwałę Nr XLI/302/21 zmieniającą Uchwałę Nr XXIV/184/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pyrzyce.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 7 października 2021 r.

Kwestionowaną uchwałą Nr XLI/302/21 Rada Miejska w Pyrzycach dokonała zmiany uchwały Nr XXIV/184/20 z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pyrzyce¹.

Materialnoprawną podstawę badanego aktu stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego², który przyznaje radzie gminy uprawnienie 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.

¹ Dz. Urz. Woj. Zacho. z 2020 r., poz. 3620.

² Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

Zatem, kompetencja do wydania aktu w przedmiocie zasad wynajmowania lokali oraz możliwość zmiany obowiązującej w tym przedmiocie uchwały nie budzi wątpliwości organu nadzoru. Analiza treści uchwały prowadzi jednak do przekonania, że przepisy § 1 pkt 4, pkt 6, pkt 7 w zakresie, w jakim wprowadzają obowiązek złożenia przez wnioskodawców ubiegających się o najem, najem socjalny lub najem po przeprowadzeniu prac remontowych, oświadczenia **wszystkich członków gospodarstwa domowego** o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części, położonego na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości, w którym mogą realizować swoje potrzeby mieszkaniowe, w sposób istotny naruszają postanowienia ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z przyczyn opisanych poniżej.

Przede wszystkim podkreślić należy, że ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje gminę posiadającą mieszkaniowy zasób do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, przy czym chodzi tu o gospodarstwa domowe wspólnoty samorządowej, tj. mieszkańców konkretnej gminy. W ten sposób ustawa określa krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu. Należą doń – w myśl art. 4 ust. 1 i 2 ustawy - mieszkańcy gminy, którzy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i prowadzą gospodarstwa domowe o niskich dochodach. Jednocześnie, ustawodawca przyznał radzie gminy kompetencję 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 mieszkańiec 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. W przypadku natomiast najmu lokalu socjalnego prawodawca wprost stanowi, że umowa najmu tego rodzaju lokalu zawierana jest z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b (art. 23 ust. 2 ww. ustawy). Jednocześnie, ustawodawca w art. 21b ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego postanowił, że na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, zastrzegając w ust. 6, że niezłożenie tego oświadczenia skutkuje odmową zawarcia umowy najmu lokalu lub lokalu socjalnego. Z powyższego przepisu wynika zatem niezbicie, że takie oświadczenie zobowiązany jest złożyć wyłącznie najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu, nie zaś wszyscy członkowie gospodarstwa domowego. Stanowiąc zatem – jak w przywołanych unormowaniach badanej uchwały – Rada Miejska w Pyrzycach dokonała swoistej modyfikacji art. 21b ust. 4 ww. ustawy, a dodatkowo, w przypadku ubiegania się o najem oraz najem socjalny wprowadziła negatywną przesłankę, bowiem w przypadku niezłożenia wymaganego przez Gminę oświadczenia, w obydwu przypadkach wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia. Takie działanie – zdaniem organu nadzoru – jest niedopuszczalne i stanowi istotne naruszenie prawa.

Mając na względzie przedstawioną argumentację, stwierdzenie nieważności § 1 pkt 4 w zakresie wyrazów „wszystkich członków gospodarstwa domowego”, § 1 pkt 6 w zakresie wyrazów „wszystkich członków gospodarstwa domowego”, § 1 pkt 7 w zakresie wyrazów „wszystkich członków gospodarstwa domowego” uchwały Nr XLI/302/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 września 2021 r. *zmieniającej Uchwałę Nr XXIV/184/20 Rady Miejskiej*

w Pyrzycach z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pyrzyce, 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

Zbigniew Bogucki

.....

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Pyrzycach,
2. a.a