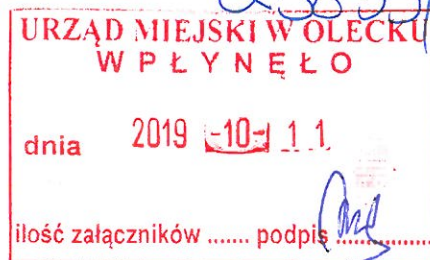




WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, dnia 9 października 2019 r.

*Przewodnicząca RM
w Olecku
JK*



PN.4131. 524 .2019

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, z późn. zm.) **stwierdzam nieważność** uchwały Nr ORN.0007.82.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko w części dotyczącej:

- § 9
- § 10 ust. 1

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Miejska w Olecku, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, z późn. zm.), zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olecko, zwane dalej zasadami.

W ocenie organu nadzoru, niniejsza uchwała w części wskazanej w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia, w sposób istotny, narusza prawo.

Stosownie do art. 21 ust 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, Rada uchwala 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. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wedle art. 21 ust. 3 ww. ustawy, powinny określać w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Rada Miejska w Olecku, realizując powyższą delegację ustawową, w § 9 zasad postanowiła, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu, jeżeli:

- 1) najemca nie posiada zadłużenia za zajmowanie lokalu, nie narusza zasad porządku domowego oraz na bieżąco reguluje opłaty z tytułu używania lokalu,
- 2) dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu komunalnego,
- 3) standard zajmowanego lokalu spełnia warunki lokalu komunalnego (jest lokalem samodzielnym z pełnym wyposażeniem),
- 4) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

Zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Sytuację uzasadniającą zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego określa art. 23 ust. 2 ustawy, wskazujący iż umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta 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. 3 pkt 1.

Przepis art. 23 ust. 3 ustawy, zdanie drugie stanowi dodatkowo, że w razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady

gminy uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2.

W ocenie organu nadzoru, postanowienia uchwały dotyczące przedłużania umowy najmu lokali socjalnych, dotyczą materii uregulowanych w ustawie, a nadto - modyfikują regulacje ustawowe.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, że przepis ten budzi wątpliwości interpretacyjne. Nie wiadomo, czy umowa na czas nieokreślony dotyczyć ma lokalu socjalnego, czy lokalu niebędącego lokalem socjalnym. W pierwszym przypadku, kwestionowany przepis zasad, w sposób istotny narusza art. 23 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, a wyszczególnione w przepisie art. 23 ust. 2 tejże ustawy, przesłanki zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego stanowią katalog, który nie może być interpretowany rozszerzająco. W szczególności ustawodawca nie wprowadza wymogu niezalegania z zapłatą opłat związanych z tytułu używania lokalu.

W drugim przypadku - regulacje pozostają w sprzeczności z art. 4 ust. 2 ustaw o ochronie praw lokatorów, z którego wynika, iż o prawie do zawarcia umowy najmu lokalu, który nie jest lokalem socjalnym, decyduje brak zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, warunkowany wyłącznie warunkami zamieszkiwania oraz wysokością dochodu.

Za niezgodne z prawem należy także uznać postanowienie § 10 ust. 1 zasad, na mocy którego Rada przyznała pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie wyroku sądowego. W świetle utrwalonego już orzecznictwa sądów administracyjnych, przepis uchwały przyznający w tej sytuacji pierwszeństwo jest sprzeczny z prawem. (vide: wyrok WSA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. IV SA/PO 1132/12, wyrok WSA w Łodzi z dnia 29 maja 2014 r., sygn. III SA/Łd 287/14).

Takie działanie Rady wykracza bowiem poza upoważnienie ustawowe, określone w art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż przepisy tej ustawy nie dają podstaw do określenia takiego pierwszeństwa. Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w przywołanym wyżej wyroku, "Przepisy art. 4 ust. 2 i art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, wyznaczają granicę obowiązku gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przez dostarczanie im lokali socjalnych. Kreowane natomiast przez gminę w drodze uchwały zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, nie mogą zawęźać granic tego ustawowego obowiązku. Zdaniem Sądu regulacja tego przepisu uchwały, w istocie bez żadnego uzasadnienia prawnego, ogranicza realizację przez gminę ustawowego obowiązku dostarczania lokali

socjalnych na podstawie art. 14 ust. 1 zd. 2 ustawy, co w rezultacie prowadzi do ograniczenia ustawowego obowiązku przez akt prawa miejscowego. Artykuł 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ustawy. Ten ostatni przepis ma bowiem w stosunku do art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy charakter przepisu szczególnego, wyłączającego stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 do przypadków przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. Skoro żaden z przepisów ustawy nie zawiera regulacji, aby osoby eksmitowane, z przyznanym lokalem socjalnym były w jakikolwiek sposób uprzywilejowane, w porównaniu do innych osób oczekujących na lokal socjalny, to gmina nie ma podstaw prawnych aby w uchwale w tym zakresie przyznawać wskazanym podmiotom pierwszeństwa."

Organ nadzoru podziela w pełni powyższy pogląd.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak we wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Z up. WOJEWODY
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
Elżbieta Sołtyska
Dyrektor Wydziału I Wydziału Nadzoru

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Olecku
2. Burmistrz Olecka