



WOJEWODA OPOLSKI

Opole, dnia 10 listopada 2021 r.

PN.III.4131.1.85.2021.AP

**Pan
Jerzy Kunert
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Głogówku
ul. Rynek 1
48-250 Głogówek**

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz.1372)

stwierdzam

nieważność załącznika nr 1 do uchwały Nr XLVI/409/2021 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 1 października 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek **w części obejmującej § 8 ust. 2 zd. 3, § 14 ust. 2 pkt 1, § 14 ust. 3 pkt 6 oraz § 14 ust. 3 rozpoczynający się od słów: "Z uwagi na ..."** – z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

W dniu 1 października 2021 r. Rada Miejska w Głogówku, powołując się art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz 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 2020 r. poz. 611. z 2021 r. poz. 11, 1243) - zwana dalej ustawą, podjęła uchwałę Nr XLVI/409/2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek.

W kwestionowanym akcie Rada przyjęła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głogówek w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały - zwane dalej zasadami najmu. W **§ 8 ust. 2 zdanie 3** zasad najmu przewidziano, że w przypadku uszkodzenia budynku mieszkalnego uniemożliwiającego zamieszkiwanie wskutek działania niekorzystnych zjawisk atmosferycznych bądź innych przyczyn niezależnych od właściciela nieruchomości, Burmistrz może przyznać lokal socjalny bez weryfikacji dochodu gospodarstwa domowego. Zapis ten narusza art. 23 ust. 2 ustawy, z którego wynika, że uprawnienie do najmu z gminnego zasobu mieszkaniowego lokalu socjalnego przysługuje osobie spełniającej tylko dwa warunki: nie posiadającej tytułu prawnego do lokalu oraz spełniającej kryterium dochodowe określone przez organ stanowiący gminy na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy. Nie ma zatem podstaw do wprowadzania przez Radę w zakresie wynajmowania lokali socjalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego kolejnych kryteriów, które ani nie zostały zawarte w ustawie, ani też ustawa nie zawiera delegacji do ich określenia.

Regulując zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, w **§ 14 ust. 2 pkt 1** oraz **§ 14 ust. 3 pkt 6** zasad najmu uzależniono możliwość zawarcia umowy od braku przez wnioskującego tytułu prawnego do innego lokalu lub domu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a warunek ten dotyczy również współmałżonka. Zapis ten w sposób istotny narusza art. 21 ust. 3 pkt 6 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy, niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu osób mogących ubiegać się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu czy nieruchomości mieszkalnej. Wyłączenie to jest możliwe jedynie w przypadku najmu lokalu socjalnego, stosownie do treści art. 23 ust. 2 ustawy. Kryterium decydującym o istnieniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest istnienie, po stronie potencjalnego najemcy, niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie zaś posiadanie bądź nie tytułu prawnego do innego lokalu. Należy stwierdzić, że krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu jest określony w przepisach ustawy, a należą do niego wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i którzy spełniają jednocześnie kryterium dochodowe. Warto w tym miejscu wskazać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 maja 2015 r. (sygn. akt I OSK 255/15), w którym Sąd uzasadniał, iż samo posiadanie tytułu prawnego do lokalu lub budynku

mieszkalnego nie oznacza, że członek wspólnoty samorządowej ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, różne okoliczności faktyczne lub prawne mogą bowiem uniemożliwić uprawnionemu korzystanie z własnego lokalu. Taki tytuł prawny może być bowiem obciążony wadą (wynikającą z okoliczności o charakterze prawnym bądź faktycznym), która uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych uprawnionego. Wielokrotnie zdarza się, że lokal (dom), co do którego dana osoba ma tytuł prawny, nie nadaje się w ogóle do zamieszkania. Z powyższego wynika, że rada gminy nie może postanowić, że prawo najmu przysługuje osobie, która nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, gdyż norma taka wprowadza modyfikację znaczenia pojęcia niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych z art. 4 ust. 2 ustawy.

Kolejnym zapisem istotnie naruszającym prawo jest kolejny **§ 14 ust. 3** przewidujący, że z uwagi na względy społeczne i zdrowotne Burmistrz może wyrazić zgodę na przepisanie tytułu prawnego do lokalu z głównego najemcy na inną osobę niż określona w Rozdziale 7 zasad najmu, a regulującym zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. W pierwszej kolejności należy wskazać, że kwestionowana regulacja nie może zostać uznana jako zasada postępowania objęta zakresem delegacji przewidzianej w art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy. Nie dotyczy ona bowiem osób wskazanych w tym przepisie lecz bliżej nie sprecyzowanych osób trzecich i z uwagi na ogólnikowe sformułowania ("względy społeczne i zdrowotne") umożliwia obchodzenie założeń ustawy i najem lokali komunalnych osobom niespełniającym warunków określonych w art. 4 ustawy i przyjętych przez Radę Miejską w Głogówku zasadach najmu.

Na marginesie organ nadzoru wskazuje, że w załączniku Nr 1 do kwestionowanej uchwały znajdują się dwa ustępy 3 w § 14. Stanowi to uchybienie formalne w zakresie dbałości organu stanowiącego prawo miejscowe o staranność i poprawność legislacji i chociaż nie stanowi to istotnego naruszenia prawa, to wpływa w sposób znaczący na czytelność i jasność stanowionego przez nią prawa.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325) niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może

być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Z up. Wojewody Opolskiego

Barbara Zwierzewicz

Dyrektor

Wydział Prawny i Nadzoru

Prowadzący sprawę: Aleksandra Perzyna Kierownik Oddziału, Wydział Prawny i Nadzoru, tel. 77 45 24 284