



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 25 lutego 2020 r.

Poz. 1069

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.46.2020.K WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 20 lutego 2020 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696)

#### **stwierdzam nieważność**

**§ 2 pkt 5** uchwały Nr XVIII/268/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg, w zakresie wyrazów „przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu”.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 16 stycznia 2020 r. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła uchwałę Nr XVIII/268/20 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 23 stycznia 2020 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia przedmiotowego aktu stanowi m. in. art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>1)</sup>. Przepis art. 21 ust. 1 pkt 2 cyt. ustawy upoważnia radę gminy do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie zaś z art. 21 ust. 3 cyt. aktu *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 ,*

---

<sup>1)</sup> Ustawa 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.).

W niniejszej sprawie istotne znaczenie ma to, że uchwała wydana w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów kształtuje bezpośrednio sytuację osób ubiegających się o najem lokalu wchodzącego do zasobu mieszkaniowego gminy. Bez wątplenia zatem, stanowi akt prawa miejscowego, który zgodnie z art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej<sup>2)</sup>, zaliczany jest do źródeł prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organu, który je ustanowił. Zastosowanie tu zatem znajdzie zasada wyrażona w art. 94 Konstytucji, który wskazuje, że akty prawa miejscowego stanowią na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Wnosić stąd trzeba, że organ gminy, wydając akt prawa miejscowego, winien uwzględnić ramy wyznaczonego upoważnienia, zaś każde ich przekroczenie kwalifikować należy jako istotne naruszenie prawa<sup>3)</sup>. Co wymaga także zaakcentowania, realizując kompetencję wypływającą z przepisu delegacyjnego, rada gminy nie powinna także powtarzać zapisów znajdujących się w aktach hierarchicznie wyżej usytuowanych, a tym bardziej dokonywać ich modyfikacji, zobligowana jest także do wyczerpania delegacji ustawowej poprzez wyczerpujące unormowanie wszystkich zagadnień wskazanych przez prawodawcę.

Analiza treści uchwały Nr XVIII/268/20, doprowadziła organ nadzoru do przekonania, iż zawiera ona postanowienie, które jest sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującymi, w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

I tak, Rada Miasta Kołobrzeg w § 2 ww. aktu zamieściła - dla potrzeb jej poprawnego odkodowywania - katalog pojęć, postanawiając w pkt 5 tego paragrafu, iż *ilekroć w uchwale jest mowa o członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć każdego mieszkańca Gminy przebywającego przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu na jej terenie z zamiarem stałego pobytu, którego centrum życiowym i ośrodkiem interesów życiowych koncentrującym sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy jest Gmina. W szczególności jest to osoba zameldowana na pobyt stały na terenie gminy lub zamieszkuje na terenie Gminy i odprowadza podatek dochodowy od osób fizycznych w Urzędzie Skarbowym w Kołobrzegu ze wskazaniem Gminy, jako miejsca swojego zamieszkania bez względu na to czy osoba ta osiąga dochód.*

W ocenie organu nadzoru, Rada Miasta Kołobrzeg – wyłączając mocą ww. przepisu z kręgu członków wspólnoty samorządowej, osoby, mogące ubiegać się o wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Kołobrzeg, które zamieszkują na jej terenie krócej niż 5 lat - bezpodstawnie zróżnicowała ich sytuację prawną, tj. w zależności od długości okresu zamieszkiwania na jej terenie.

Uzasadniając powyższe, zwrócić należy uwagę, iż ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przewiduje, że gmina, posiadająca mieszkaniowy zasób, zobowiązana jest 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 zakreśla zatem krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu. Należą doń - w myśl art. 4 ust. 1 i 2 ustawy - mieszkańcy gminy mający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i prowadzący 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 mieszkaniec 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. Poza przesłankami niskiego dochodu i pozostawania mieszkańcem gminy, prawodawca wprowadził także warunek posiadania „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych”. W odróżnieniu od przesłanki wysokości osiąganego dochodu, której konkretyzację powierzono radzie gminy mocą art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, brak jest jakiegokolwiek upoważnienia, ażeby w tekście uchwały formułować dodatkowe wymogi, jakie muszą być spełnione – tu zamieszkiwanie na terenie Gminy Miasto Kołobrzeg przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu - aby można się było ubiegać o jego najem z mieszkaniowego zasobu jednostki samorządu terytorialnego.

<sup>2)</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

<sup>3)</sup> Tak m.in. w wyroku WSA w Gliwicach z dnia 23 października 2014 r., sygn. akt IV SA/GI 847/14.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności **§ 2 pkt 5** uchwały Nr XVIII/268/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg, w zakresie wyrazów „**przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu**”, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na niniejsze 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.

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

**Marek Subocz**  
WICEWOJEWODA