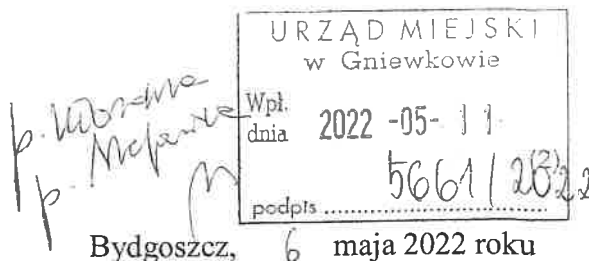




WOJEWODA KUJAWSKO-POMORSKI

WNK.IV.4131.73.2022



**Pan
Adam Straszyński
Burmistrz Gnieznowa**

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR 75/2022

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LIII/343/2022 Rady Miejskiej w Gnieźnie z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gnieznowo, w zakresie: § 12 ust. 4; § 22 ust. 1 pkt 1 w zakresie słów: „przez okres co najmniej 2 lat” oraz § 22 ust. 2 pkt 1.

Uzasadnienie

W dniu 31 marca 2022 r. Rada Miejska w Gnieźnie działając na podstawie 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 2022 r., poz. 172) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy o samorządzie gminnym, podjęła powyższą uchwałę.

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 7 kwietnia 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 29 kwietnia 2022 r. znak: WNK.IV.4131.73.2022 organ nadzoru wszczął postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności tej uchwały.

Zastępca Burmistrza Gnieznowa w odpowiedzi z dnia 4 maja 2022 r., znak: GK.7140.177.2022, nie zgodził się z zarzutami zawartymi w ww. zawiadomieniu.

Organ nadzoru podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego z powodów opisanych poniżej.

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

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ww. ustawy „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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;
- 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.

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Jak wynika z art. 21 ust. 3 ustawy katalog spraw, które rada gminy może uregulować w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ma charakter otwarty. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Nie oznacza to jednak dowolności organu w tym zakresie (por. wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 732/10). Postanowienia uchwały muszą być bowiem zgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej oraz przepisami ustaw, w szczególności zawierającymi delegację do podjęcia uchwały.

W § 12 ust. 4 uchwały Rada Miejska postanowiła: „Dwukrotna nieuzasadniona odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu, skutkuje skreśleniem jej z listy wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy”. Zdaniem organu nadzoru ww. zapis uchwały pozostaje w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy (vide: wyrok WSA w Kielcach z dnia 6 lutego 2019 r., sygn. akt II SA/Ke 782/18, wyrok WSA w Białymstoku z dnia 30 stycznia 2020 r., sygn. akt II SA/Bk 699/19).

W rozdziale 12 uchwały uregulowano zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po wyprowadzeniu się bądź śmierci najemcy. W § 22 ust. 1 pkt 1 postanowiono: „zamieszkiwały z najemcą stale do dnia opuszczenia lokalu przez najemcę lub śmierci najemcy *(przez okres co najmniej 2 lat)*”. Pod pojęciem zasad postępowania należy rozumieć określenie trybu (toku) czynności podejmowanych w danej sytuacji. Wprowadzenie dodatkowych warunków w tym dotyczących wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez „co najmniej 2 lata”, czy też „nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogącego stanowić podstawę do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie” (§ 22 ust. 2 pkt 1 uchwały) – nie ma uzasadnienia prawnego (vide: WSA w Łodzi z dnia 29 maja 2014 r., sygn. akt III SA/Łd 287/14 i wyrok z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18, wyrok z dnia 12 kwietnia 2019 r., sygn. akt III SA/Łd 82/19).

Mając na uwadze zaistniały stan faktyczny i prawny należało orzec jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie jest ostateczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi za pośrednictwem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, ul. Jana Kazimierza 5, 85-035 Bydgoszcz, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

wz. Wojewody Kujawsko-Pomorskiego

Józef Ramla
Wicewojewoda