

**Uchwała Nr XXXIII/247/2021
Rady Gminy Purda
z dnia 25 czerwca 2021 r.**

**w sprawie petycji wniesionej przez Instytut Strategii 2050 warmińsko-mazurskie przy
Stowarzyszeniu Polska 2050 dotyczącej podjęcia działań zmierzających do zmiany zasad
wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 9 ust. 2, art. 2 ust. 1, ust. 2 pkt 1, ust. 3 oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 870) z przywołaniem art. 7, art. 18 i 18b ustawy z dnia 9 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Gminy Purda uchwala co następuje:

- §1. Nie uwzględnia się petycji wniesionej przez Instytut Strategii 2050 warmińsko-mazurskie przy Stowarzyszeniu Polska 2050 dotyczącej podjęcia działań zmierzających do zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- §2. Uzasadnienie nieuwzględnienia petycji stanowi załącznik do uchwały.
- §3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY PURDA
Jolanta Wilga

Uzasadnienie

W dniu 17 kwietnia 2021 r. – drogą mailową do Rady Gminy Purda wpłynęła petycja wniesiona przez Instytut Strategie 2050 warmińsko-mazurskie przy Stowarzyszeniu Polska 2050, w której wnosi się o zmianę uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, tj. zrezygnowanie z kryterium dochodowego dla osób z niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym i znacznym oraz wychodzących z systemu pieczy zastępczej. Petycja była przedmiotem posiedzenia Komisji Skarg Wniosków i Petycji na jej posiedzeniu dnia 8 czerwca 2021 r.

Komisja w pierwszej kolejności dokonała kontroli petycji pod względem formalnym tj. dokonano sprawdzenia, czy spełnia ona wymagania opisane w art. 4 ustawy o petycjach. W wyniku podjętych czynności ustalono, że petycja spełnia wymagania formalne stawiane petycji wnoszonej przez osoby fizyczne. Została ona także wniesiona w interesie publicznym.

Po analizie treści petycji należy stwierdzić, że zrezygnowanie z kryterium dochodowego narusza w sposób istotny art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W przepisie art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawodawca określił krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, do którego należą wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej posiadający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i prowadzący gospodarstwa domowe o niskich dochodach, jednocześnie spełniający kryteria, w tym dochodowe, określone na podstawie art. 21 ust. 3 ww. ustawy. Kwestię unormowania wysokości dochodu gospodarstwa domowego, decydującej o nabyciu prawa do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, ustawodawca powierzył radzie gminy. Chodzi tu o wskazanie granicy maksymalnej osiąganego dochodu, powyżej której mieszkaniowiec konkretnej 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.

Stosownie art. 21 ust. 3 pkt 1 powołanej ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinny określać w szczególności 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. Zawarte w art. 21 ust. 3 ustawy, wyrażenie „w szczególności” oznacza, że rada gminy ma obowiązek wprowadzenia do tej regulacji wszystkich wskazanych w tym przepisie zagadnień, w tym kryterium dochodowego gospodarstwa domowego.

Należy zgodzić się z twierdzeniem WSA w Krakowie zawartym w wyroku z dnia 3 czerwca 2014 r., III SA/Kr 1456/13, że rada gminy działa zgodnie z prawem „(...) wprowadzając kryterium dochodowe w sposób określający maksymalny dochód, którego przekroczenie wyłącza dopuszczalność zawarcia umowy najmu. Określenie w taki sposób kryterium dochodowego nie tylko jest rezultatem prawidłowego zrealizowania upoważnienia ustawowego, lecz również realizuje zasadę równości rozumianą w ten sposób, że wszystkie osoby, które spełnią kryterium dochodowe mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu, o ile spełniają pozostałe przesłanki jej zawarcia, a osoby które kryterium tego nie spełniają nie mają prawa zawarcia umowy najmu. Uchwała nie różnicuje sytuacji jej adresatów ze względu na indywidualne uwarunkowania poszczególnych wnioskodawców, lecz w oparciu o kryterium obiektywne. Wprowadzanie w drodze aktu podstawowego możliwości "elastycznego" traktowania kryterium dochodowego nie znajduje podstaw w świetle wąskiego upoważnienia z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skonstruowane. Upoważnienie rady gminy do ustalania "wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu" nie jest upoważnieniem do normowania sposobu ustalania kryterium dochodowego w zależności od konkretnej sytuacji poszczególnych wnioskodawców."

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zrezygnowanie z określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu w stosunku do określonych grup mieszkańców, byłoby działaniem niezgodnym z prawem, tj. z modyfikowaniem przepisów ustawowych, a także z przekroczeniem delegacji ustawowej.

Niniejsza uchwała wraz z jej uzasadnieniem stanowią zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji w rozumieniu art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 870) i zostanie ona doręczona podmiotom wnoszącym petycję. Sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY PURDA
Jolanta Wilga