



Poznań, 3 czerwca 2019 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.230.2019.2

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),

orzekam

nieważność § 1 ust. 2 pkt 5 w zakresie wyrazów „przez min. 5 lat, który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi fakt zamieszkiwania na terenie miasta Konina” uchwały nr 115 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 kwietnia 2019 r. Rada Miasta Konina podjęła uchwałę nr 115 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Konina (dalej zwaną „uchwałą”).

Uchwałę podjęto na podstawie: „art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 6 maja 2019 roku.

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem powyższej uchwały, stwierdził co następuje:

Wskazane w podstawie prawnej przepisy, tj. 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 2018 r. poz. 1236 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, zawierają upoważnienie dla rady gminy do ustanowienia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, rada gminy uchwała 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. Zgodnie art. 21 ust. 3 ustawy, 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.

W ocenie organu nadzoru użyte przez ustawodawcę określenie „w szczególności” wskazuje na możliwość szerszego uregulowania wprowadzonych tym przepisem zasad, jednakże nie może budzić wątpliwości, że rozszerzenie czy też uszczegółowienie w akcie prawa miejscowego kryteriów dysponowania zasobem mieszkaniowym gminy nie może wykraczać poza zasadnicze cele samej ustawy jak i naruszać uregulowań konstytucyjnych. Z treści wyżej wskazanego przepisu ustawy wynika, że 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. Ponieważ przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Istnieje możliwość zamieszczenia w uchwale jeszcze innych zagadnień związanych z najmem, ale nie oznacza to jednak dowolności organu (por. wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 732/10, Lex nr 595501).

W § 1 ust. 2 pkt 5 uchwały Rada Miasta Konina określiła, że: „Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o członku wspólnoty samorządowej należy przez to rozumieć osoby zamieszkujące na terenie miasta Konina z zamiarem stałego pobytu, centralizujące swoje potrzeby życiowe i prowadzące na terenie gospodarstwo domowe przez min. 5 lat, który może być wykazywany w szczególności zaświadczeniami, poświadczeniami lub innymi odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi fakt zamieszkiwania na terenie miasta Konina”.

W opinii organu nadzoru ustawa nie daje radzie gminy możliwości zawężania, czy też ograniczania kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego. Zapis ten w istocie przyznaje prawo o skuteczne ubieganie się o najem lokalu gminnego osobom, które stale zamieszkują na terenie gminy (miasta) przez min. 5 lat. Takie różnicowanie sytuacji prawnej mieszkańców gminy w zależności od długości okresu zamieszkiwania na jej terenie należy uznać za bezpodstawne. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy gmina realizując przypisane jej zadanie własne „tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej” nie może arbitralnie, bez upoważnienia ustawowego wyłączać z grona członków wspólnoty osób, które zamieszkują na terenie gminy krócej niż 5 lat. Dla przyjęcia danej osoby za mieszkańca danej gminy nie ma bowiem znaczenia wpływ 5-letniego okresu zamieszkiwania. Mieszkańcem gminy jest każda osoba fizyczna, która ma miejsce zamieszkania na terenie konkretnej gminy (art. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 16 Konstytucji RP). Ustawodawca nie określa żadnych ram czasowych dla uzyskania statusu mieszkańca. Miejsce zamieszkania zależne jest od zamiaru (woli) konkretnej osoby, przy czym o charakterze pobytu decydują

również okoliczności faktyczne wskazujące na zamiar rzeczywisty. Również przepisy ustawy nie zawierają żadnych regulacji uzależniających prawo członka wspólnoty samorządowej do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego od okresu zamieszkiwania na terenie danej gminy (por. wyroki NSA z : 17 listopada 2004 r., sygn. OSK 883/04; 24 stycznia 2012 r. sygn. I OSK 2021/11, LEX nr 1120647).

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
Zbigniew Hoffmann
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:
Rada Miasta Konina

Prezydent Miasta Konina.