



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 06 maja 2020 r.

Poz. 2018

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.185.2020 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 4 maja 2020 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), stwierdzam nieważność uchwały Nr XXIV/177/2020 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 26 marca 2020 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/103/11 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 24 listopada 2011 r. *w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn.*

#### Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Kętrzynie, działając na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz 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), zmieniła uchwałę w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn.

Zdaniem organu nadzoru, przedmiotowa uchwała została podjęta z rażącym naruszeniem prawa.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 powołanej 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 z kolei z 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. 2b.

Zawarte w przepisie art. 21 ust. 3 ww. ustawy, określenie „w szczególności” oznacza, że uchwała rady gminy powinna regulować wszystkie wskazane w art. 21 ust. 3 zagadnienia, a ponadto rada gminy może zamieścić w uchwale jeszcze inne, dodatkowe regulacje związane z najmem.

W przedmiotowej uchwale Rada Miejska w Kętrzynie, wprowadziła dodatkowe przepisy odnoszące się do zasad przyznawania i oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu (rozdział IIa i IIb).

W ocenie organu nadzoru, postanowienia te stoją w sprzeczności z ustawą *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Należy zauważyć, iż art. 6a-6e ww. ustawy, w sposób wyczerpujący określają podmioty zobowiązane do dokonania remontów oraz dopuszczalny zakres modyfikowania tych obowiązków ustawowych przez strony stosunku najmu i wykluczają uprawnienie rady gminy do samodzielnego regulowania tej materii w uchwale. Z ww. ustawy wprost wynika, że lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy należą do publicznego zasobu mieszkaniowego, zatem strony nie mogą w umowie ustalać odmiennie praw i obowiązków wymienionych w art. 6a-6e tej ustawy. Nie może tego zrobić rada gminy w uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego, ustawa jej bowiem do tego nie upoważnia.

Ponadto, w rozdziale IIb przedmiotowej uchwały uregulowano zasady przyznawania i oddawania w najem lokali przeznaczonych do remontu, które nie znalazły najemcy w drodze przetargu ofertowego.

Zauważyć należy, że przetarg ukształtowany jest przepisami kodeksu cywilnego jako tryb zawarcia umowy, w którym po ogłoszeniu przetargu jego uczestnicy składają oferty, których jak najkorzystniejsze ukształtowanie stanowi przesłankę wyboru oferty przez organizatora. Tym samym o wyborze najkorzystniejszej oferty decyduje poczyniony przez oferenta rachunek zysków i strat oraz uzyskanych korzyści. W swej istocie wynik przetargu jest więc skutkiem „gry” rynkowej. Zaakceptowanie zatem przetargowego trybu kształtowania wysokości czynszów w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn, mogłoby prowadzić do sytuacji, w których najemcami takich mieszkań zostałyby osoby o dobrej, lub bardzo dobrej sytuacji materialnej, których stan majątkowy pozwala na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Tymczasem, zgodnie z art. 4 ww. ustawy, celem przepisów w przedmiocie mieszkaniowego zasobu gminy, jest „zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach”.

Podkreślić należy, że gmina w zakresie, w jakim realizuje zadania własne związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, nie jest podmiotem gospodarczym działającym w ramach wolnego rynku. Sfera samodzielności gminy w tym zakresie kończy się tam, gdzie zaczynają się chronione (w tym przypadku przez ustawę regulującą zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy) prawa i interesy obywateli. Z tego względu, zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu.

Tymczasem, o czym była już mowa wcześniej, ustalenie przetargowego trybu kształtowania wysokości czynszów w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn, faworyzuje osoby o lepszej sytuacji majątkowej.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że również ww. ustawa, wskazuje wprost w treści art. 8 pkt 1, że w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala zgodnie z zasadami polityki czynszowej oraz warunkami obniżania czynszu organ wykonawczy tej jednostki, czyli w przedmiotowej sprawie, Wójt. Powyższe, zdaniem organu nadzoru oznacza, że ustalając wysokość stawki czynszu w drodze przetargu ofertowego za lokal, Rada nie tylko działała bez upoważnienia przyznanego przez ustawodawcę, ale także naruszyła w sposób istotny art. 7 ust. 1 w zw. z art. 8 pkt 1 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.**

Wojewoda Warmińsko-Mazurski  
Artur Chojecki