

**UCHWAŁA NR XV/179/19
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 18 grudnia 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art.101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506, 1309, 1696, 1815) w związku z art.17 ust.2 z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw z dnia (t.j. Dz. U. z 2017 poz.935) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznaje wezwanie do usunięcia naruszenia prawa za bezzasadne.

§ 2. Uzasadnienie uchwały stanowi jej integralną część.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Krzysztof Rąkowski

W piśmie z dnia 7 listopada 2019r. skarżąca wezwała Radę Miejską w Pabianicach do usunięcia naruszenia prawa polegającego na niezgodnym z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uregulowaniami uchwały Nr XXX/380/08 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice.

Wzywająca zarzuciła, że regulacja § 3 ust.1 pkt 3 wyżej wskazanej uchwały rażąco narusza przepisy art.4 ust.1 i 2 oraz art. 21 ust.3 i art.23 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w zakresie w jakim wprowadzono kryterium powierzchni zajmowanego dotychczas lokalu jako warunek ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice i domaga się zmiany uchwały w tym zakresie.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, wraz z późn. zm.) reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z postanowieniami art. 4 ust. 1 i 2 ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych każdej gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Art.21. ust. 1 pkt 2 ww. ustawy stanowi, iż rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ustawodawca w przepisie art. 21 ust.3 ustawy szczegółowo określił materię, jaką pozostawiono do uregulowania w drodze uchwały radzie gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

Rada Miejska w Pabianicach podejmując na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy uchwałę Nr XXX/380/08 z dnia 27 czerwca 2008r. określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice.

Realizacja ww. uchwały sprowadza się do oceny, czy określona osoba będąca członkiem wspólnoty samorządowej może uzyskać pomoc gminy w zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych w drodze zakwalifikowania jej do kręgu osób, z którymi może być zawarta umowa najmu z mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z § 3 ust.1 uchwały Gmina Miejska Pabianice wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) stale zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej Pabianice;
- 2) posiadają niskie dochody;
- 3) nie posiadają (wnioskodawca oraz inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania) tytułu prawnego do lokalu lub domu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Miejskiej Pabianice albo posiadają tytuł prawny do obecnie zajmowanego lokalu, w którym zagęszczenie wynosi poniżej 8m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania z wyjątkiem prawa własności lub współwłasności lokalu, budynku mieszkalnego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) nie zbyły lub nie przekazały w ciągu 10 lat przed datą złożenia wniosku:

- prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
- własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego;

5) nie posiadają na koniec miesiąca kalendarzowego poprzedzającego datę złożenia wniosku zadłużenia wobec podmiotu zajmującego się administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Ponadto § 4 pkt 7 ww. uchwały stanowi, iż „pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu na lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które zamieszkują w lokalach o zagęszczeniu poniżej 8 m² powierzchni użytkowej w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania”.

Ustalono zostały zatem warunki, jakie muszą być łącznie spełnione, aby możliwy był najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy.

Nie zostały przy tym naruszone przepisy art. 4 ust. 1 i 2 ani przepisy art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182, wraz z późn. zm.).

W kwestionowanym § 3 ust.1 pkt 3 uchwały zgodnie z art. 21 ust.3 pkt 2 ustawy określono warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, biorąc pod uwagę m.in. ilość osób zamieszkujących na danej powierzchni.

W zakresie zarzutu dotyczącego niezgodności § 3 ust.1 pkt 3 uchwały z art. 23 ustawy, wzywająca posłużyła się niewłaściwą wykładnią tych przepisów. Art. 23 ustawy reguluje sprawy umów najmu socjalnego lokalu. Ustawodawca wyraźnie rozróżnił bowiem spośród kategorii lokalu kategorię lokalu socjalnego. Tych ostatnich lokali dotyczył przywołany w wezwaniu wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 29 stycznia 2016r. w sprawie Sygn.akt IV SA/GI463/15. Sąd badał zaskarżoną uchwałę w zakresie w jakim wprowadzono kryterium powierzchni zajmowanego lokalu jako warunku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. Takiego zaś kryterium w odniesieniu do lokali socjalnych nie przewiduje kwestionowana uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach. Zgodnie bowiem z § 3 ust.2 uchwały, warunków określonych w § 3 ust.1 nie stosuje się m.in. do osób ubiegających się o prawo do lokalu socjalnego.

Należy również nadmienić, iż ww. uchwała, po jej podjęciu była przedmiotem badania przez Wojewodę Łódzkiego w ramach czynności nadzoru. W trakcie tych czynności nie stwierdzono nieprawidłowości.

Reasumując, podjęcie kwestionowanej uchwały umocowane jest w przepisach obowiązującego prawa. Jej treść odpowiada wymogom stawianym przez przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Biorąc pod uwagę zakres upoważnienia, gmina w uchwale winna określić nie tylko wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu, ale również warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Posłużenie się w kwestionowanej uchwale kryterium powierzchni, jako miernikiem warunków zamieszkiwania uznać należy za obiektywne i miarodajne kryterium ocenne, pozwalające na realizowanie zadań własnych gminy w sposób zapewniający równe traktowanie obywateli i zapewnienie lokali osobom najbardziej potrzebującym. Kryterium powierzchni nie ma natomiast zastosowania do lokali socjalnych.

Z uwagi na powyższe, wezwanie skarżącej do usunięcia naruszenia prawa dokonanego Uchwałą Nr XXX/380/08 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pabianice jest niezasadne.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pabianicach

Krzysztof Rąkowski