



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131.106.2021

WPLYNĘŁO
URZĄD GMINY W IŁAWIE
2021 -04- 02
L.dz. 4436/21
podpis

Olsztyn, dnia 30 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 z późn.zm.), stwierdzam nieważność § 10 ust. 3 uchwały Nr XXVI/249/21 Rady Gminy Iława z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iława”.

Uzasadnienie

Uchwałą wskazaną na wstępie, która wpłynęła do tutejszego organu w dniu 2 marca br., powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15), art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz 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 2020 r., poz. 611), Rada Gminy Iława, ustaliła zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Iława.

W treści § 10 ust. 3 uchwały, Rada postanowiła, że zawarcie umowy najmu lokalu, nie jest możliwe z osobami, które posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości mieszkaniowej, a także, które w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku, zbyły lokal będący ich własnością, lub w ich użytkowaniu wieczystym, dwukrotnie odmówiły propozycji zasiedlenia lokalu złożonej przez Gminę Iława, dobrowolnie zrezygnowały z najmu lokalu.

W ocenie organu nadzoru, przedmiotowa regulacja, w sposób istotny narusza prawo.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina zobligowana jest tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wszystkich, wymagających tego członków wspólnoty samorządowej, tj. tych członków wspólnoty, których potrzeby mieszkaniowe są niezaspokojone. Powyższe wynika z treści art. 4 ust. 1 i ust. 2, zgodnie z którym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, a gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. O istnieniu lub braku zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych decydują warunki zamieszkiwania oraz dochód. Brak jest podstaw do wyłączenia z kręgu osób uprawnionych do uzyskania lokalu gminnego, osób, posiadających tytuł prawny do innego lokalu lub osób, które uprzednio zbyły lokal, zrezygnowały z najmu lub odmówiły zawarcia umowy najmu na lokal zaproponowany przez gminę.

Powyższe nie przesądza o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych tych osób.

Wskazać należy, że także Wojewódzkie Sądy Administracyjne (m.in. WSA w Poznaniu w sprawie o sygn.: IV SA/Po 102/12, także WSA w Gorzowie Wielkopolskim, w sprawie o sygn.: II SA/Go 908/11), za niedopuszczalne uznają wyłączenie z kręgu uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu. Jedynie umowa najmu lokalu socjalnego, stosownie do treści art. 23 ust. 2 ustawy, może być zawarta tylko z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że zakwestionowany przepis uchwały, w sposób istotny narusza art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Stąd też, należało rozstrzygnąć jak w sentencji.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Otrzymują :

- Przewodniczący Rady Gminy Iława
- Wójt Gminy Iława

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Artur Ciojecki