

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE Nr 12/2011**  
**WOJEWODY KUJAWSKO-POMORSKIEGO**  
**z dnia 6 czerwca 2011 r.**

Na podstawie przepisu art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.)

**stwierdzam nieważność**

§ 1 pkt 2 uchwały nr VIII/88/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 kwietnia 2011 r. zmieniającej uchwałę w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubicz.

**UZASADNIENIE**

Uchwałą nr VIII/88/2011 Rada Gminy Lubicz dokonała zmiany programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 6 maja 2011 r. Zawiadomieniem z dnia 23 maja 2011 r., znak WNK.DT.IV.4131.15.2011 organ nadzoru wszczął postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności tej uchwały. W odpowiedzi na zawiadomienie, wyjaśnienia w sprawie przedstawiła Przewodnicząca Rady Gminy w piśmie z dnia 24 maja 2011 r.

Zakwestionowany zapis § 1 pkt 2 niniejszej uchwały ustala zasadę, że o przydział lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się „osoby zameldowane na terenie gminy na pobyt stały i zamieszkujące co najmniej 8 lat na terenie gminy”.

Podstawę prawną uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Przepis ten upoważnia radę gminy do uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w którym określa w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, oraz opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W ocenie organu nadzoru rada gminy nie jest upoważniona do ustalania cytowanego warunku ubiegania się o przydział lokalu. W szczególności podstawy takiej nie stanowi przywołany przepis art. 21 ust. 2 niniejszej ustawy. Uchwała w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ma charakter programowy - analizy potrzeb, planu rozwoju i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Uchwała taka nie ustala zasad i warunków udostępniania tego zasobu.

Dodatkowo należy podkreślić, że zgodnie z art. 4 wymienionej ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych „wspólnoty samorządowej”. „Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, (...) zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.” Tym samym każdy mieszkaniec gminy ma prawo do ubiegania się o najem lokalu, z uwzględnieniem podstawowych warunków jakie określa ustawa. Z art. 21 ust. 3 niniejszej ustawy wynika, że warunkiem uzasadniającym oddanie w najem lokalu jest wysokość dochodu i sytuacja mieszkaniowa wnioskodawcy, które szczegółowo ustala rada gminy. Są to jedyne kryteria wynikające z ustawy, które mogą ograniczać prawo mieszkańców gminy do zawarcia umowy najmu lokali komunalnych. Kwestionowany, dodatkowy warunek różnicuje uprawnienia członków wspólnoty samorządowej, którym można zostać z chwilą zamieszkania na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu.

Przedstawione stanowisko znajduje uzasadnienie w ukształtowanym orzecznictwie sądów administracyjnych.

„Takie sformułowanie wskazanych przepisów wskazuje na to, że gminy, w ramach zadań własnych, mają obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wszystkich mieszkańców gminy, ex lege członków wspólnoty samorządowej.” „Mieszkańcami gminy członkami gminnej wspólnoty samorządowej są zarówno osoby zamieszkujące i zameldowane na jej terenie na pobyt stały, jak i osoby niezameldowane, ale przebywające w danej miejscowości na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu. Brak zameldowania nie pozbawia jednak określonej osoby statusu mieszkańca gminy, jeżeli pobyt jej na terenie gminy ma charakter pobytu stałego. Tak więc to swoim mieszkańcom gmina obowiązana jest tworzyć warunki umożliwiające zaspokajanie ich potrzeb mieszkaniowych, zaś jedną z form realizacji tego obowiązku jest oddawanie w najem mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy.” (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 30 października 2007 r., sygn. akt IV SA/Wr 389/07).

Natomiast w wyroku z dnia 8 lutego 2002 r. (sygn. II SA/Ka 269/02, publ. LEX nr 162291) NSA stwierdził, że „Do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy [...] nie można zaliczyć uzależnienia otrzymania mieszkania z zasobu komunalnego od 3 letniego okresu zamieszkiwania na terenie gminy.”

W wyjaśnieniach Przewodniczącej Rady Gminy wskazano tylko, że w najbliższym terminie nie jest planowana sesja Rady Gminy, dlatego uchwała nie zostanie uchylona we własnym zakresie. Z treści wyjaśnień należy wnosić, że organ Gminy nie kwestionuje oceny prawnej przedstawionej w zawiadomieniu.

Mając powyższe na uwadze, Rada Gminy Lubicz podejmując przedmiotową uchwałę w sposób istotny naruszyła przepisy art. 21 ust. 2 i 3 oraz art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały w oznaczonej części.

Na powyższe rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi za pośrednictwem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, ul. Jana Kazimierza 5, 85-035 Bydgoszcz, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Kujawsko-Pomorski  
Ewa Mes

---