



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 27 września 2021 r.

Poz. 3554

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.333.2021 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 23 września 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) **stwierdzam nieważność § 1 pkt 1 uchwały Nr XXXIII.332.2021 Rady Miasta Elku z dnia 25 sierpnia 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Elku.**

#### Uzasadnienie

Przedmiotowym aktem Rada Miasta Elku, na podstawie 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 2020 r. poz. 611 ze zm.), zmieniła uchwałę Nr XXII.210.2020 Rady Miasta Elku z dnia 21 października 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Elku.

Po analizie ww. uchwały, organ nadzoru stwierdził, iż wskazane na wstępie postanowienie uchwały, w sposób istotny narusza prawo.

Zgodnie z § 4 ust. 3 zmienianej uchwały Nr XXII.210.2020 Rady Miasta Elku z dnia 21 października 2020 r., uprawnionymi do przyznania lokalu mieszkalnego w szczególności są:

- 1) osoby, które zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m<sup>2</sup> na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania;
- 2) osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 175% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 125% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie wieloosobowym.

Rada Miasta w Elku, dodając w § 1 pkt 1 kwestionowanej uchwały, nowy ust. 4 § 4 uchwały Nr XXII.210.2020 Rady Miasta Elku określiła, że w przypadkach niespełnienia kryteriów zawartych w § 4 ust. 3 pkt 2 uchwały, Prezydent Miasta Elku może uznać, że dochód ten może być wyższy, lecz nie więcej niż 10%.

Zgodnie z delegacją ustawową, zawartą w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy została upoważniona przez ustawodawcę do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Z kolei art. 21 ust. 3 ww. ustawy precyzuje, co powinny określać uchwalane przez gminy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Według art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uchwała rady gminy powinna określać wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu.

Zarówno wykładnia językowa, jak i celowościowa art. 21 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy prowadzi do wniosku, że rada gminy zobowiązana jest do ustalenia dochodu maksymalnego, powyżej którego dana osoba nie będzie kwalifikowała się do zawarcia umowy najmu. Jest to upoważnienie do ustalenia granicznej wysokości dochodu, przekroczenie której, dyskwalifikować będzie ubiegającego się o najem do zawarcia umowy.

Tymczasem, zakwestionowanym postanowieniem uchwały, Rada wprowadziła możliwość "elastycznego" traktowania - ustalonego w § 4 ust. 3 pkt 2 zmienianej uchwały Nr XXII.210.2020 Rady Miasta Ełku - kryterium dochodowego, dopuszczając jego zwiększenie o 10%, uzależniając jednocześnie jego zastosowanie od uznania organu wykonawczego gminy.

Zdaniem organu nadzoru, powyższa regulacja została podjęta z naruszeniem upoważnienia ustawowego, zawartego w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepis ten upoważnia wyłącznie radę gminy do określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu. Jednocześnie ustawodawca nie przewidział przepisu, uprawniającego radę gminy do delegowania ww. uprawnień na organ wykonawczy gminy.

W tym stanie rzeczy, postanowiono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski  
Artur Chojecki