



Gmina Sulechów
Plac Ratuszowy 6
66-100 Sulechów
NIP 927 10 00 442

70 lat SULECHOWA

Sulechów, dnia 8 lipca 2019 r.

Znak sprawy: GKR.0013.12019.AW

**Pani Izabela Wojewoda
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sulechowie**

Zgodnie z §56 ust. 6 pkt 2 statutu Gminy Sulechów (t.j. Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2018 r. poz. 2512) przekazuję Pani Przewodniczącej projekt uchwały zmieniający uchwałę Nr X/84/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 9 września 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów złożony przez Radosława Murkowskiego, Krystynę Jagodzińską - Kochaniak, Annę Szeląg, Romana Rakowskiego, Izabelę Wojewodę i Piotra Miskiewiczza z merytoryczną i prawną ocenę tego projektu.

Przedłożony ww. projekt uchwały pod względem merytorycznym nie budzi zastrzeżeń i możliwy jest do przyjęcia. W przypadku gdyby proponowane zmiany obowiązywały od początku bieżącego roku, na listę oczekujących na przydział lokalu zakwalifikowałyby się dodatkowo dwie rodziny.

Informuję dodatkowo, że nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. 1182) wymaga wprowadzenia w najbliższym czasie kolejnych zmian w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów.

Do stanowiska merytorycznego dołączam Szanownej Radzie, opinię radcy prawnego Urzędu Miejskiego Sulechów, Pani Anny Kowalskiej - Kasprzak.

BURMISTRZ
Wojciech Sołtys

OPINIA PRAWNA RP.074.10.2019.AKK

Przedmiot opinii:

Przedmiotem opinii jest ocena pod względem formalno – prawnym zapisów przedłożonego projektu uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sulechów.

Stan faktyczny:

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sulechowie pismem z dnia 1 lipca 2019 r. (data wpływu: 2 lipca 2019 r.) działając na podstawie § 56 ust. 6 pkt 1 uchwały Nr V/39/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 lutego 2003 r. w sprawie statutu Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016, poz. 900 z późn. zm.) zwróciła się o zajęcie stanowiska merytorycznego i zaopiniowanie przedkładanego projektu pod względem prawnym.

Podstawa prawna opinii:

- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019, poz. 1182);
- rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów w sprawie zasad techniki prawodawczej z dnia 20 czerwca 2002r. (Dz. U. z 2016, poz. 283);
- ustawa z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017, poz. 1523 z późn. zm.);
- uchwała Nr V/39/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 lutego 2003r. w sprawie Statutu Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 900 z późn. zm.);
- uchwała Nr X/84/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 9 września 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 75, poz. 1229).

Analiza prawna:

Zgodnie z treścią 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 zwanej dalej ustawą, 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; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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 (*tak, art. 21 ust. 3 ustawy*).

Przedłożony projekt uchwały przewiduje zmianę polegającą na wprowadzeniu zapisu w myśl którego, gminny zasób mieszkaniowy Gminy Sulechów służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych, na czas nieoznaczony, dla osób i rodzin nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, gdy dochód rodziny przekracza wartości podane w punkcie , lecz nie więcej niż 100 %.

Wobec treści proponowanego zapisu projektu uchwały, wskazać należy, iż ustawodawca określił krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu. Należą doń - w myśl art. 4 ust. 1 i 2 ustawy - mieszkańcy gminy mający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i prowadzący gospodarstwa domowe o niskich dochodach. Kwestię unormowania wysokości dochodu gospodarstwa domowego, decydującej o nabyciu prawa do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, ustawodawca powierzył radzie gminy. Chodzi tu o wskazanie granicy maksymalnej osiąganego dochodu, powyżej której mieszkaniec konkretnej gminy nie ma prawa do ubiegania się o najem lokalu z gminnego zasobu, z uwagi na możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku mieszkaniowym. Podstawowym dopuszczalnym - w świetle treści ustawy - kryterium decydującym o istnieniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest istnienie po stronie danej osoby niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (przy czym nie chodzi tu o każdą subiektywną potrzebę mieszkaniową, lecz potrzebę zobiektywizowaną warunkami zamieszkiwania uznanymi za kwalifikujące je do poprawy według zgodnych z ustawą kryteriów przyjętych przez radę gminy), nie zaś posiadanie bądź nie innego lokalu mieszkalnego, czy też niespełnianie innych warunków, na wprowadzenie których ustawa nie zezwala (*tak, rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Lubelskiego z 31 marca 2015 r., PN-II.4131.126.2015*). Nadto wskazać należy, iż nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa wprowadzenie wymogu nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, jak również przez członków ich rodzin oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące (*tak, rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z 5 lutego 2018 r., PN.4131.55.2018*). Stanowisko takie wyrażone zostało także w judykaturze, gdzie wskazano, że w świetle regulacji ustawy niedopuszczalne pozostaje wyłączenie z kręgu uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu (*tak, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 marca 2012 r., II SA/Go 156/12*).

Dokonując dalszej analizy treści przedłożonego projektu uchwały wskazać należy, iż zgodnie z jednolitym stanowiskiem judykatury uchwała podejmowana na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy tj. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu gminy stanowi akt prawa miejscowego, co oznacza, iż dla jej wejścia w życie niezbędna jest publikacja we właściwym dzienniku urzędowym województwa oraz upływ *vacatio legis* (tak, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 24 kwietnia 2018 r., II SA/Kr 100/18). Zgodnie bowiem z art. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, ogłoszenie aktu normatywnego w dzienniku urzędowym jest obowiązkowe, a w myśl 4 ust. 1 tej ustawy, akty normatywne, zawierające przepisy powszechnie obowiązujące, ogłaszane w dziennikach urzędowych wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ich ogłoszenia, chyba że dany akt normatywny określi termin dłuższy.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż zgodnie z § 96 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie zasad techniki prawodawczej z dnia 20 czerwca 2002r., tytuł ustawy zmieniającej formułuje się zgodnie z zasadami wyrażonymi w § 16-18 i § 19a, z tym że przedmiot ustawy określa się przez użycie zwrotu: „ustawa o zmianie ustawy... (tytuł ustawy)”, a jeżeli zmienia się jednocześnie kilka ustaw - wymienia się tytuł każdej zmienianej ustawy. Dyspozycję normy § 96 ust. 1 ww. rozporządzenia stosuje się z mocy § 143 tego rozporządzenia odpowiednio do projektów aktów prawa miejscowego.

Nadmienić nadto należy, iż zmianie uległ publikator ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – na dzień sporządzania opinii to Dz. U. z 2019, poz. 1182, jak również, że uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie w stosunku do której zgłoszono projekt uchwały o zmianie, była już wolą Rady Miejskiej w Sulechowie zmieniana – odpowiednio uchwałą Nr XXXVIII/356/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 37, poz. 816) oraz uchwałą Nr XLIV/420/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 października 2006 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 105, poz. 1865) co oznacza, że w treści aktualnie przedłożonego projektu ww. informacje o zmianach uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 9 września 2003 r. winny znaleźć swoje odzwierciedlenie. W przedłożonym projekcie brakuje również informacji o danych publikatora w którym uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 9 września 2003 r. została opublikowana – według opiniującego był to Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 75, poz. 1229.

Wnioski opinii:

Przedłożony projekt uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sulechów opiniuję negatywnie pod względem formalno – prawnym z następujących przyczyn:

1. proponowana treść zapisu § 3 ust. 1 pkt 3 uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 9 września 2003 r. jest niezgodna z dyspozycją normy z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy w zw. z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy;
2. oznaczenie projektu uchwały brzmi – uchwała Nr Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów, podczas gdy winna brzmieć - uchwała Nr Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia o zmianie uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów;

3. publikator ustawy stanowiącej podstawę prawną oznaczony został jako Dz. U. 2018, poz. 1234, podczas gdy winien brzmieć – Dz. U. z 2019, poz. 1182;
4. proponowany zapis § 1 projektu uchwały w zakresie dot. opisu uchwały zmienianej brzmie – W uchwale nr X/84/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 9 września 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów, podczas gdy winien brzmieć – W uchwale Nr X/84/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 9 września 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 75, poz. 1229) zmienionej uchwałą Nr XXXVIII/356/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 marca 2006 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 37, poz. 816) oraz uchwałą Nr XLIV/420/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 października 2006 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 105, poz. 1865);
5. proponowany zapis § 2 projektu uchwały brzmie – Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, podczas gdy winien brzmieć – Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Anna Nowalska-Kasprzak
RADCA PRAWNY

Sulechów, dnia 8 lipca 2019 roku