

**UCHWAŁA NR XXX/329/21  
RADY MIEJSKIEJ W PISZU**

z dnia 29 czerwca 2021 r.

**w sprawie rozpatrzenia petycji**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 poz. 870),

Rada Miejska w Piszcu uchwala, co następuje:

§ 1.


1. Nie uwzględnia się petycji wniesionej w interesie publicznym w zakresie zmiany przepisów prawa miejscowego.
2. Uzasadnienie stanowiska zajętego przez Radę Miejską w Piszcu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Piszcu w zakresie zawiadomienia podmiotu wnoszącego petycję o sposobie jej załatwienia.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
Przewodniczący Rady  
Edmund Lipnicki

Załącznik  
do Uchwały Nr XXX/329/21  
Rady Miejskiej w Pisz  
z dnia 29 czerwca 2021 r.

### **Uzasadnienie**

W dniu 20 kwietnia 2021 r. wpłynęła do Rady Miejskiej w Pisz petycja złożona w interesie publicznym przez Pana Bartosza Nowickiego Koordynatora Regionalnego Instytutu Strategie 2050 przy Stowarzyszeniu Polska 2050.

Wnoszący petycję wnioskują, aby w Uchwale Nr XXXVI/417/09 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 22 kwietnia 2009 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. Nr 74 poz. 1225 z późn. zm.) dodać przepisy dające uprawnienia Burmistrzowi Pisz do oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony:

- osobom z niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym i znacznym bez konieczności spełnienia wymagań kryterium dochodowego,
- osobom wychodzącym z systemu pieczy zastępczej bez konieczności spełnienia wymagań dotyczących warunków zamieszkiwania i kryterium dochodowego.

Petycja, zgodnie z § 130 ust. 3 i 7 Statutu Gminy Pisz stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XXII/252/08 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie Statutu Gminy Pisz (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz., Nr 103, poz. 1791, z późn. zm.), została rozpoznana na posiedzeniu Komisji do Spraw Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Pisz w dniu 11 czerwca 2021 r. w oparciu o złożone wyjaśnienia zawarte w piśmie z dnia 2 czerwca 2021 r. znak: GK.7133.18.2021.

Ze złożonych wyjaśnień wynika, iż szczegółową treść uchwał w sprawach przyjęcia wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu regulują, odpowiednio przepisy art. 21 ust. 2 i art. 21 ust. 3 (OPL) 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).

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności następujące kwestie:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach objętych uchwalonym programem,
- 4) zasady polityki czynszowej stanowiące podstawę ustalania stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (chodzi o źródła finansowania kosztów eksploatacji, remontów i administrowania lokalami wchodzącymi w skład zasobu gminy),
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

W art. 21 ust. 3 (OPL) ww. ustawy wymienione są elementy uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 OPL obejmuje ona także zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

W uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali należy określić:

- 1) kryteria dochodowe uzasadniające ubieganie się o przyznanie lokalu komunalnego i zawarcie umowy najmu socjalnego oraz zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego i najmu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych.
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b (OPL) ustawy.

Posłużenie się przez ustawodawcę zwrotem „w szczególności” wskazuje, iż omawiana delegacja ustawowa ma charakter otwarty, przez co należy rozumieć, że w uchwalanych przez radę gminy zasadach muszą zostać zamieszczone postanowienia odnoszące się co najmniej do wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie. Rada gminy może wprowadzić zamieścić w uchwale jeszcze dodatkowe zagadnienia związane z najmem, ale nie oznacza to, że może dowolnie określać dodatkowe kryteria, według których potrzeby mieszkaniowe określonych gospodarstw domowych o niskich dochodach mogą być zaspokojone.

Artykuł 21 ust. 3 OPL stanowi o kryteriach pierwszeństwa w wyborze osób, a nie o kryteriach wykluczających osoby spełniające warunki przedmiotowe. Zasady wynajmowania lokali winny być tak skonstruowane, by ci spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu. W konsekwencji przyjmuje się, że kreowane przez gminę, w drodze uchwały, zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą zawężać granic tego ustawowego obowiązku (wyr. NSA w Warszawie z 21.1.2014 r., I OSK 2322/13, Legalis).

Należy zwrócić uwagę na to, że przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy może być uzależnione tylko od okoliczności określonych w OPL w przypadku lokalu komunalnego są to niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w tym warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy) i niski dochód, a w przypadku lokalu socjalnego brak tytułu prawnego do lokalu i szczególnie niskie dochody. Inne okoliczności, np. zamieszkiwanie przez określony czas na terenie danej gminy, mogą uzasadniać uzyskanie pierwszeństwa (wyr. NSA z 3.6.2009 r., I OSK 199/09, Legalis), ale nie mogą stanowić warunku uzyskania lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy. Judykatura, w zasadzie jednogłośnie, wskazuje że gmina nie może określić zasad pierwszeństwa w taki sposób, by w praktyce tylko osoby, którym przysługuje określone pierwszeństwo miały szanse na wynajęcie lokalu (*Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów*, 2019).

Warto zwrócić szczególną uwagę na brzmienie art. 4 ust. 1 OPL, w którym ustawodawca określił krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu. Jak wynika z brzmienia przepisu do kręgu takiego podmiotu należą wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej posiadający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i jednocześnie spełniający kryteria dochodowe określone właśnie na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1 OPL. W związku z powyższym rada gminy nie jest upoważniona do modyfikowania w uchwale treści art. 4 ust. 1 OPL i wprowadzania innego kręgu osób uprawnionych do najmu lokalu mieszkalnego.

Jak wynika z treści petycji, Instytut Strategie 2050 wnosi o to, aby w Uchwale Nr XXXVI/417/09 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 22 kwietnia 2009 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz wprowadzić zapisy przyznające włodarzom miasta kompetencje do „oddania w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony [...] bez konieczności spełnienia wymagań kryterium dochodowego”. Mając na uwadze dotychczasowe rozważania, nie może być wątpliwości, iż takie uregulowanie uprawnień burmistrza mogłoby zostać uznane za niezgodne z przepisami OPL, a zwłaszcza z art. 21 ust. 3 pkt 1 OPL, który to przecież wprowadza wymóg określenia w uchwale kryteriów dochodowych uzasadniających ubieganie się o przyznanie lokalu komunalnego i zawarcie umowy najmu socjalnego oraz zastosowanie obniżek czynszu.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Pisz nie uwzględnia wniesionej petycji.

Niniejsza uchwała wraz z jej uzasadnieniem stanowią zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji w rozumieniu art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), i zostanie ona doręczona podmiotowi wnoszącemu petycję.

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ww ustawy sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Edmund Lipnicki