

**UCHWAŁA NR XXXI/254/2021
RADY GMINY REŃSKA WIEŚ**

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**zmieniająca uchwałę Rady Gminy Reńska Wieś nr XIV/106/2019
z dnia 18 grudnia 2019r.
w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reńska Wieś**

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o najmie lokali mieszkalnych, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611) Rada Gminy Reńska Wieś uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Rady Gminy Reńska Wieś nr XIV/106/2019 r. z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Reńska Wieś (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z dnia 24 grudnia 2019 r., poz. 4179) dokonuje się następujących zmian:

- 1) w § 17 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie „pozostałymi po opuszczeniu lokalu mieszkalnego przez najemcę, które stale z nim zamieszkiwały do czasu opuszczenia tego lokalu przez najemcę i nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie”,
- 2) w § 15 ust. 3 otrzymuje brzmienie „W celu sprawdzenia zasadności wniosku, w tym w celu ustalenia czy wnioskodawca nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, wnioskodawca na żądanie Wójta Gminy jest obowiązany do złożenia oświadczenia na piśmie, na okoliczność posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku gdy wnioskodawcy taki tytuł prawny przysługuje, z podaniem w tym oświadczeniu czy lokal ten nadaje się do zamieszkania. Pracownicy Urzędu Gminy Reńska Wieś przeprowadzają wizję lokalną w miejscu zamieszkania wnioskodawcy oraz w lokalu mieszkalnym, do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny, po uprzednim zawiadomieniu wnioskodawcy o terminie wizji lokalnej na co najmniej siedem dni przed tym terminem”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Reńska Wieś.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Reńska Wieś

Krzysztof Olszowka

UZASADNIENIE

Proponowane zmiany w uchwale Rady Gminy Reńska Wieś nr XIV/106/19 z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zwana dalej „uchwałą” wiąże się z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego z dn. 19.03.2021r. nr PN.III.4131.1.15.2021.AR, który analizując uchwałę Rady Gminy Reńska Wieś nr XXIX/236/2021 z dn. 24.02.2021r. prostując zawartą w uchwale omyłkę pisarską stwierdził, że zawarty w § 17 ust.1 pkt 2 uchwały warunek przydziału lokalu mieszkalnego z zasobów gminy „nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego” jest sprzeczny z prawem.

Zaznaczyć należy, że uchwała ta po jej niezwłocznym przedstawieniu Wojewodzie Opolskiemu nie była kwestionowana, a jej zakwestionowanie w wymienionej wyżej części nastąpiło po upływie jednego roku od wejścia w życie i to tylko pośrednio przez kwestionowanie w aspekcie prawnym uchwały Rady Gminy Reńska Wieś nr XXIX/236/2021 z dn. 24.02.2021r. w tej części.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt ustawy z dn. 21 czerwca 2001r. o najmie lokali mieszkalnych, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uchwalone przez radę gminy uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny m.in. określać zasady postępowania wobec osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Konieczność określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wiąże się z przepisem art. 692 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci zmarłego najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą.

W razie wstąpienia w najem wymienionych w art. 692 § 1 KC osób, gmina tylko potwierdza (aneks do umowy) wstąpienie tych osób w najem lokalu mieszkalnego, najem ten wykazuje ciągłość od dnia zawarcia z najemcą, który następnie zmarł, umowy najmu. W takiej sytuacji stosunek najmu wygasa.

Jednakże po śmierci najemcy w najem nie wstępują inne osoby jak wnuki najemcy, pasierb, rodzeństwo zamieszkali z najemcą do chwili jego śmierci, wobec czego uchwała rady określić ma sposób postępowania z tymi osobami.

Uchwała rady gminy określić ma także sposób postępowania z osobami, które pozostały w lokalu mieszkalnym po opuszczeniu go przez najemcę, często małżonek nie będący najemcą, dzieci najemcy, partner najemcy. W takiej sytuacji najem rozwiązuje się, a w lokalu mieszkalnym pozostają inne osoby stale zamieszkałe z nim.

Uchwała Rady Gminy Reńska Wieś nr XIV/160/19 z dn.18.12.2019r. w sprawie określenie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa w § 17 sposób postępowania:

- 1) z osobami, które po śmierci najemcy nie wstąpiły zgodnie z art. 692 § 1 Kodeksu cywilnego w najem,
- 2) z osobami, które po opuszczeniu lokalu mieszkalnego przez najemcę pozostały w tym lokalu i stale zamieszkiwały z najemcą.

Jednym z warunków zawarcia umowy najmu z wyżej wymienionymi osobami jest określony w § 17 ust.1 pkt 2 uchwały warunek „nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego”.

Pomimo, iż wprowadzanie takiego warunku zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez wymienione wyżej osoby następuje w uchwałach gmin na terenie całego kraju powszechnie do dnia dzisiejszego, to z

wyroków sądów administracyjnych zapadłych w okresie 2018-2020 warunek taki kwestionuje się jako niezgodny z prawem, gdyż „posiadanie tytułu prawnego” eliminuje z możliwości przydziału gminnego lokalu mieszkalnego każdemu kto ma jakikolwiek tytuł prawny.

Przepis art. 4 ust. 2 ustawy z dn. 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Jak się słusznie stwierdza posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego nie oznacza w każdym przypadku, że osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Posiadany tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego może nie zapewniać zamieszkania w tym lokalu, co ma miejsce przykładowo w takich sytuacjach jak wyłączenie użytkownika lokalu lub budynku decyzją nadzoru budowlanego, zły stan lokalu mieszkalnego uniemożliwiający zamieszkiwanie, posiadanie tytułu prawnego w postaci ½ udziału we własności lokalu i zamieszkiwanie w tym lokalu przez drugiego współwłaściciela z rodziną.

W tej sytuacji posiadany tytuł prawny do innego lokalu jest „bezużyteczny”, gdy posiadacz tego tytułu nie może z niego korzystać i wobec tego jego potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone.

Taka sytuacja jest równoznaczna z nie posiadaniem tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Kwestionowana jest także dopuszczalność określania okresu czasu w jakim osoba, która pozostała w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę zamieszkiwała stale z najemcą.

Określenie w uchwałach rad gmin minimalnego okresu zamieszkania wraz z najemcą do czasu opuszczenia lokalu przez najemcę ma na celu stwierdzenie czy zamieszkanie z najemcą ma charakter stały i ma zapobiegać ewentualnej znowie osoby zamieszkującej z najemcą w celu uzyskania przez osobę zamieszkałą lokalu, np. zamieszkanie na miesiąc przed opuszczeniem lokalu przez najemcę, ale określenie niezbędnego okresu zamieszkiwania z najemcą nie ma umocowania prawnego. W naszej uchwale jest to określony w § 17 ust.1 pkt 2 okres trzech lat zamieszkiwanie z najemcą.

Ponadto określenie w uchwale okresu czasu zamieszkiwania z najemcą do czasu opuszczenia lokalu przez najemcę eliminuje z możliwości przyznania lokalu osobie zamieszkałej stale z najemcą przez okres krótszy niż określony w uchwale, np., 2,5 lat, co trudno racjonalnie uzasadnić.

Spełnienie warunku zamieszkiwania z najemcą przez okres 3 lat nie dotyczy osób pozostałych w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy.

W rezultacie określone w § 17 ust. 2 pkt 2 uchwały warunki zawarcia umowy najmu z osobami pozostały w lokalu mieszkalnym po opuszczeniu tego lokalu przez najemcę przez wskazanie tych osób jako „pozostałymi po opuszczeniu lokalu przez najemcę stale z nim zamieszkałe przez okres trzech lat oraz nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego” oraz warunek „nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego” są zbyt restrykcyjne i zapis ten winien ulec zmianie na zapis „pozostałymi po opuszczeniu lokalu mieszkalnego przez najemcę, które stale z nim zamieszkiwały do czasu opuszczenia tego lokalu przez najemcę i nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym”.

W tej sytuacji ustalanie czy osoba pozostająca w lokalu mieszkalnym po opuszczeniu tego lokalu przez najemcę posiada tytuł prawny do lokalu powinno nastąpić w ramach oceny zasadności wniosku o zawarcie umowy najmu, w szczególności w ramach ustalania czy wnioskodawca nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

W tym celu proponuje się zmianę § 15 ust. 3 uchwały zawartego z rozdziale VII uchwały „tryb rozpatrywania wniosków” tak aby paragraf ten przewidywał obowiązek złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia na okoliczność posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, które to oświadczenie ma na celu ustalenie czy wnioskodawca nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, wraz z podaniem czy w przypadku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego nadaje się on do zamieszkania.

Wnioskodawca byłby zobowiązany do złożenia takiego oświadczenia tylko na żądanie Wójta Gminy, gdy według oceny Wójta, będzie to konieczne do ustalenia, że dany wnioskodawca jako mieszkaniec Gminy Reńska Wieś nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Propozycja zmian w uchwale nie reguluje czy i jakie skutki powoduje odmowa złożenia przez wnioskodawcę wspomnianego oświadczenia, gdyż ocena czy wnioskodawca spełnia warunek braku zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych należy do Wójta Gminy.