



**MINISTER  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

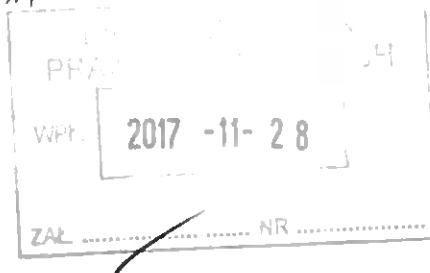


RPW/69812/2017 P  
Data: 2017-11-28

Warszawa, dnia 23 listopada 2017 r.

DM.IV.6301.129.2017.PK

NK: 186606/17



**Pan  
Adam Bodnar  
Rzecznik Praw Obywatelskich**

*Szanowny Panie Rzeczniku*

odpowiadając na pismo z dnia 24 października br., znak: IV.7210.30.2017/AK, dotyczące możliwości wprowadzenia przepisów określających definicję dochodu w *ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z późn. zm.)*, dalej: *uol*, informuję, co następuje.

Na wstępie należy zauważyć, iż zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 oraz 21 ust. 3 *uol* prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego przysługuje każdemu mieszkańcowi gminy niemającemu zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, uzyskującemu niskie dochody. Natomiast wyłączną kompetencję do uchwalania zasad wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego ustawodawca przyznał radzie gminy, co wynika wprost z treści art. 21 ust. 1 pkt 2 *uol*, wskazując zarazem – w art. 21 ust. 3 *uol* – elementy przedmiotowe tych zasad. Powyższe oznacza, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali gminnych winna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej.

Należy podkreślić, iż decyzja o określeniu wysokości dochodów uprawniających do lokalu z zasobu gminnego oraz sposobu obliczenia dochodu podejmowana jest przez każdą gminę we własnym zakresie, z zastrzeżeniem, że kryteria te nie mogą być przyjmowane w sposób wykluczający z grona uprawnionych osób o niskich dochodach. Należy podkreślić, iż pozostawienie przez ustawodawcę decyzji o określeniu sposobu ustalania dochodów poszczególnym gminom wynika z konieczności uwzględnienia sytuacji gospodarczo-społecznej oraz mieszkaniowej na obszarze danej gminy. Tym samym rada gminy przyjmuje kryteria definiujące wysokość dochodu gospodarstw domowych uprawniające do otrzymania lokalu gminnego w zależności od obiektywnej sytuacji mieszkaniowej w danej gminie, stopnia niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności oraz możliwości ekonomicznych gminy w zakresie utrzymania istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz budowy nowych lokali w jego obrębie.

Przepis art. 21 ust. 3 pkt 1 *uol* ustawy upoważnia radę gminy do ustalenia granicznej wysokości dochodu, przekroczenie której wyklucza z możliwości ubiegania się o najem lokalu gminnego. Ustawodawca przyznając bowiem gminie prawo określenia takiego dochodu maksymalnego nie ingeruje w sposób jego obliczenia mając na uwadze zróżnicowaną sytuację ekonomiczną i społeczną (także w wymiarze demograficznym) danej gminy, z uwzględnieniem jej lokalnego rynku pracy, co przenosi się na wysokość dochodów uzyskiwanych przez gospodarstwa domowe, jak i źródło ich pochodzenia, m.in. czy pochodzą one z różnych form pomocy społecznej.

Powyższa, funkcjonująca w obrocie prawnym regulacja spełnia w mojej opinii wymóg konkretności i jasności przyznawanego członkom lokalnej społeczności prawa do uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, pozwalając na dokonanie przez zainteresowanego mieszkańca gminy oceny co do ich egzekwowalności. Uzyskanie takiego lokalu jest bowiem każdorazowo konsekwencją zapisów uchwały rady gminy mającej charakter aktu prawa miejscowego. Nie można zatem uznać, iż decyzja w sprawie sposobu określenia dochodu gospodarstwa domowego ma charakter arbitralny, gdyż zawsze (w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego każdej gminy) winna realizować cele i zadania, którym służy mieszkaniowy zasób gminy, tj. zapewnieniu lokali osobom o niskich dochodach. Mając na uwadze zróżnicowanie sytuacji lokalnych społeczności, w szczególności ich sytuacji ekonomicznej i mieszkaniowej, decyzja ta w sposób zamierzony została przez ustawodawcę przekazana gminom, które samodzielnie przyjmują sposób obliczania dochodów gospodarstw domowych dla zapewnienia lokalu mieszkalnych osobom realnie najuboższymi.

Zwracam ponadto uwagę, iż jedyne odwołanie w *uol* do definicji dochodu przyjętego w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 180) dotyczy sytuacji, o której mowa w art. 7 ust. 5 *uol* przewidującej możliwość fakultatywnego stosowania przez gminy obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu. Z informacji posiadanych przez Ministerstwo wynika iż generalnie w tych gminach, które zdecydowały się na tego rodzaju obniżki czynszu, obowiązuje jedna definicja dochodu – niezależnie od tego czy osoba ubiega się o najem lokalu gminnego, obniżkę czynszu z tytułu uzyskiwanych dochodów oraz o dodatek mieszkaniowy. Odesłanie w tej mierze do definicji dochodu, o której mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, podyktowane jest fakultatywnością stosowania obniżek czynszu przez zainteresowane gminy, jak i charakterem tego rodzaju pomocy dla gospodarstw w szczególnie trudnej sytuacji materialnej.

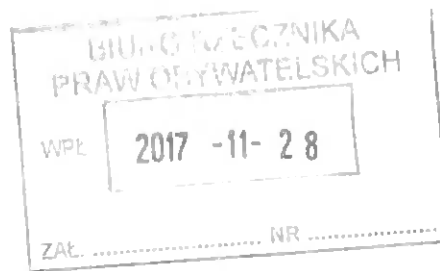
Podsumowując, w mojej opinii brak jest podstaw do rozszerzenia zakresu obligatoryjnego stosowania ww. definicji na potrzeby kompleksowej polityki mieszkaniowej wszystkich gmin. Każda gmina samodzielnie winna decydować jaka definicja dochodu gospodarstw domowych będzie stosowana w powiązaniu z przyjętym przez nią progiem dochodowym przy kwalifikowaniu mieszkańców do uzyskania gminnej pomocy mieszkaniowej.

2 powołania

Z upoważnienia  
MINISTRA  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Grzegorz Szmajdański  
Sekretarz Stanu

186 606 / 17



S.P.

Adam Bodnar

Rzecznik Praw Obywatelskich

ul. Solidarności 77

00 - 030 Warszawa