

**BURMISTRZ MIASTA
HAJNÓWKA**

BRM.0003.6.2026

**PAN
MARCIN BOŁTRYK
Przewodniczący Rady Miasta Hajnówka**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 12.02.2026r. złożony przez Radnego Rady Miasta Hajnówka Pana Macieja Borkowskiego dotyczący zmiany Uchwały nr XXI/154/20 Rady Miasta Hajnówka z dnia 28 października 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Hajnówka poprzez wprowadzenie ubiegania się o lokal komunalny tylko i wyłącznie mieszkańcom posiadającym obywatelstwo Polskie.

Przepisy prawa, a w szczególności art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) zwanej dalej u.o.p.l., przez mieszkaniowy zasób gminy określa „lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów”. Jednocześnie w art. 4 ust. 1 u.o.p.l. mówi o tym, że „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”. Wspólnotę samorządową tworzą zaś – stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) – ogół mieszkańców gminy, a nie wyłącznie obywatele polscy, co dodatkowo przemawia przeciwko różnicowaniu ich sytuacji prawnej w dostępie do zasobu mieszkaniowego.

Normę kompetencyjną upoważniającą radę gminy do podjęcia aktu prawa miejscowego w przedmiocie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 u.o.p.l. Na podstawie tego przepisu rada gminy określa w drodze uchwały zasady wynajmowania lokali, w szczególności wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie lokalu w najem, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu. Uchwała ta ma charakter aktu prawa miejscowego.

Wymaga podkreślenia, że podstawowym warunkiem legalności aktu prawa miejscowego jest jego ścisłe oparcie na wyraźnej delegacji ustawowej oraz uregulowanie materii wyłącznie w granicach udzielonego upoważnienia. Art. 21 ust. 3 u.o.p.l. nie przewiduje możliwości

wprowadzenia kryterium podmiotowego – obywatelstwa polskiego jako warunku ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Ustanowienie takiego wymogu oznaczałoby przekroczenie ustawowej delegacji poprzez wprowadzenie dodatkowej, pozaustawowej przesłanki materialnoprawnej ograniczającej dostęp do lokali komunalnych.

Mając na uwadze powyższe argumenty, o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, w oparciu o kryteria określone w uchwale rady gminy przyjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., ubiegać się może mieszkaniec gminy. Mieszkańcem gminy może być zaś również cudzoziemiec a tym samym brak podstaw prawnych do zmiany uchwały o proponowanej treści.

BURMISTRZ

Ireneusz Roman Kiendyś

RADCA PRAWNY

Marzanna Sołtys