

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE
WOJEWODY LUBUSKIEGO
NR NK-I.4131.194.2019.TDOM

z dnia 4 października 2019 r.

Rada Miejska w Gubinie

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019, poz. 506 j.t.) stwierdzam nieważność uchwały Rady Miejskiej w Gubinie nr IX.77.2019 z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gubin o statusie miejskim, w części dotyczącej Załącznika do uchwały stanowiącego Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gubin o statusie miejskim, w zakresie:

- §1 ust. 2;
- §4 ust. 1 pkt 1 w części: *"jest równy lub"*;
- §4 ust. 1 pkt 2 w części: *"jest wyższy od 75% i.,,*
- §10 ust. 1, 4.

Uzasadnienie

Na sesji 30 sierpnia 2019 r. Rada Miejska w Gubinie podjęła uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gubin o statusie miejskim. Uchwała doręczona została organowi nadzoru 5 września 2019 roku.

Po dokonaniu analizy prawnej uchwały organ nadzoru stwierdza, że Rada Miejska podejmując przedmiotową uchwałę, istotnie naruszyła art. 4 ust. 1, 21 ust. 1 pkt 2, 21 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2019.1182 ze zm) - dalej zwaną ustawą.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Natomiast w myśl art. 2 ust. 1 pkt 10 przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć 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 towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Zestawienie tych dwóch przepisów prowadzi do wniosku, że zakresem uchwały podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy mogą być jedynie lokale mieszkalne stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Tak więc poza zakresem przedmiotowym takiej uchwały pozostają lokale będące w posiadaniu zależnym gminy, w tym na podstawie umów najmu. Z tego też względu istotnie narusza prawo §1 ust. 2 Zasad wynajmowania lokali.

W § 4 ust. 1 Zasad wynajmowania lokali Rada postanowiła, że osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, musi spełnić określone kryterium dochodowe. Rada ustaliła wysokość dochodu jednej osoby w gospodarstwie domowym - brutto warunkując oddanie w najem lokalu, na dwóch poziomach: 1) minimalnym - równym 100% i maksymalnym - nieprzekraczającym 250% kwoty najniższej emerytury, jeżeli chodzi o gospodarstwo jednoosobowe; 2) minimalnym - wyższym od 75% i

maksymalnym - nieprzekraczającym 200% kwoty najniższej emerytury, jeżeli chodzi o dochód w gospodarstwie wieloosobowym. W ocenie organu nadzoru, Rada określając minimum dochodu warunkujące oddanie lokalu w najem na czas nieokreślony naruszyła art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. Przepis ten bowiem jako jedyne kryterium określające krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu przyjmuje kryterium dochodowe. Zobowiązuje jednocześnie radę gminy do określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony. Nie można jednak, w ocenie organu nadzoru, przyjąć iż upoważnia on radę, mając na uwadze pozostałe postanowienia ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do określenia dochodu minimalnego, bez którego uzyskiwanie zawarcie umowy najmu byłoby niemożliwe. Rada uwzględniając wykładnię celowościową art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy winna zatem ustalić wysokość maksymalnych dochodów gospodarstwa domowego. Taka bowiem tylko wysokość dochodu umożliwi korzystanie z lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego jednostki samorządu terytorialnego osobom i rodzinom najuboższym. Tymczasem warunek dochodowy ustalony przez Radę prowadzi do sytuacji, kiedy osoba nie spełniająca minimalnego kryterium dochodowego niejako z góry wykluczona zostaje z uprawnienia do skorzystania z zasobu mieszkaniowego gminy. Powyższe stanowisko znajduje oparcie w orzecznictwie sądów administracyjnych, m.in. w wyroku NSA we Wrocławiu z dnia 6 marca 2003 r. sygn. akt:II SA/Wr 2887/02, oraz WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 23 lutego 2011 r. sygn. akt: II SA/Go 1/11.

W § 10 ust. 1 Zasad wynajmowania lokali Rada Miejska określiła kto zawierał będzie umowę najmu lokalu w imieniu Gminy. Takie postanowienie uznać należy za przekroczenie upoważnienia ustawowego, ponadto stanowi ograniczenie uprawnień organu wykonawczego gminy. Wynika to z faktu, iż organem uprawnionym do zawierania umów najmu w imieniu gminy jest jej organ wykonawczy. Zatem tylko organ wykonawczy gminy może wybrać i upoważnić osobę do zawierania w imieniu gminy umów najmu lokalu. To samo dotyczy wyposażenia Zakładu Usług Komunalnych do odmowy zawarcia aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego (§10 ust. 4).

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Paweł Witt