

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE
WOJEWODY LUBUSKIEGO
NR NK-I.4131.220.2019.TDOM

z dnia 31 października 2019 r.

Rada Miejska w Nowej Soli

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 Nowej Soli nr XVI/133/19 z dnia 26 września 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uzasadnienie

Na sesji 26 września 2019 r. Rada Miejska w Nowej Soli podjęła uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Uchwała doręczona została organowi nadzoru 2 października 2019 roku.

Po dokonaniu analizy prawnej uchwały organ nadzoru stwierdza, że Rada Miejska podejmując przedmiotową uchwałę, istotnie naruszyła art. 21 ust. 3 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.

W myśl art. 20 ustawy gmina w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W przypadku zrealizowania tego uprawnienia, rada gminy działając w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których zgodnie z ust. 3 w/w przepisu powinna określić w szczególności wszystkie wymienione enumeratywnie w tym przepisie zagadnienia. Świadczy o tym użyte w art. 21 ust. 3 sformułowanie "powinny", które oznacza nakaz uregulowania wszystkich wymienionych w tym przepisie zagadnień. Trafność w/w oceny potwierdza także konstrukcja przewidziana pojęciem w "szczegółności" co również wskazuje na to, iż uchwalane zasady obligatoryjnie muszą obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 ustawy. Pominięcie przez radę gminy, któregokolwiek z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu (podobnie Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r. sygn. akt OSK 883/04, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 13 grudnia 2007 r. sygn. akt II SA/Op 480/17).

Podsumowując powyższy wywód należy stwierdzić, że z treści w/w przepisu wynika, iż uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej.

W badanej uchwale nie uregulowano zagadnienia wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu. O ile Rada wprost określiła kryterium dochodowe w przypadku najmu lokalu innego niż socjalny na czas nieokreślony, o tyle pominęła zagadnienie dochodu w przypadku najmu socjalnego lokalu. Rada w §4 pkt 5 ograniczyła się jedynie do określenia kryterium dochodowego uzasadniającego zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, po upływie czasu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu, takie unormowanie nie wypełnia jednak wymogu wyraźnej regulacji wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem socjalny lokalu.

Rada Miejska zaniechała uregulowania także innych obowiązkowych elementów uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy tj.: wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu (art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy); warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy (art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy); kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, co prowadzić może do nieuprawnionej dowolności przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób znajdujących się w trudnej sytuacji, Rada ograniczyła się tylko do ustalenia tych kryteriów w przypadku najmu socjalnego lokalu; warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności; zasad przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy, o ile oczywiście Gmina przeznaczy lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1508, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2018 r. poz. 998, 1076, 1544, 2245 oraz z 2019 r. poz. 730 i 924).

Organ nadzoru zwraca także uwagę na inne naruszenie prawa. W §3 uchwały Rada określiła kryteria niedochodowe uzasadniające oddanie lokalu mieszkalnego w najem. Z gramatycznego brzmienia tego przepisu wynika, że dotyczą one także lokali oddawanych w najem socjalny. Należy w tym miejscu zaakcentować, że ustawa nie daje podstaw do wprowadzania w zakresie najmu socjalnego nowych kryteriów, które nie zostały zawarte w ustawie (art. 23 ustawy) i nie zawiera ich też delegacja ustawowa do ich określenia.

Podejmując akty prawa miejscowego w oparciu o normę ustawową, organ stanowiący gminy musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Nieuregulowanie w uchwale w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wszystkich kwestii wymienionych w art. 21 ust. 3 ustawy stanowi istotne naruszenie prawa, skutkujące stwierdzeniem nieważności uchwały w całości.

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