



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2011-04-26

Znak: PNK.I.4130.59.2011

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 214, poz.1806, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 , Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 92, poz. 753 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz.675, Nr 40, poz.230/

**stwierdza się nieważność**

uchwały Nr VI/30/11 Rady Gminy Baćkowice z dnia 17 marca 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 17 marca 2011r. Rada Gminy Baćkowice podjęła uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Dokonana przez organ nadzoru ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, iż została ona podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

Podstawę prawną uchwały stanowi przepis art.21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r Nr 31 poz.266 ze zm.).

Zgodnie z ust.1 pkt 2 tego przepisu rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Z kolei z art.21 ust 3 wynika, że zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy; kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup>

Wskazane przepisy zawierają upoważnienie dla rady gminy do ustanowienia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określając jednocześnie katalog zagadnień, do uregulowania których rada jest zobligowana. Z treści art.21 ust 3 ustawy wynika, iż wymienione w nim elementy stanowią katalog otwarty, na co wskazuje użyte w tym przepisie wyrażenie „w szczególności”. Jednocześnie są to elementy obligatoryjne, do określenia których rada gminy została obowiązana podejmując uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych w art. 21 ust.3 ustawy elementów uchwały, skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwalonego aktu prawnego.

Analiza treści uchwały Rady Gminy prowadzi do wniosku, iż nie określono w niej wszystkich kwestii wymienionych w art.21 ust 3 ustawy. I tak wbrew



obowiązkowi wynikającemu z art.21 ust.3 pkt 1, 2 i 3 ustawy Rada Gminy nie określiła w uchwale:

- wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu,
- warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy,
- kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, iż niektóre postanowienia załącznika do uchwały budzą zastrzeżenia w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

W punkcie (?) I załącznika do uchwały Rada Gminy postanowiła, iż lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom, których dochód miesięczny nie przekracza określonej kwoty oraz które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

Ograniczenie możliwości wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy poprzez wymóg nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego.

Krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu został określony w art. 4 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Jak wynika z tego przepisu uprawnieni są wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniają kryteria dochodowe.

W ocenie organu nadzoru uchwała w tej części narusza art.21 ust.3 oraz art.4 ust.1 ustawy wprowadzając pozaustawowe kryterium ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, tym samym ograniczając prawo do lokalu mieszkańcom, którzy nie mogą spełnić warunku określonego w kwestionowanym przepisie uchwały, a którzy mogą posiadać niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i spełniać kryteria dochodowe.

Należy ponadto zauważyć, iż postanowienie punktu II załącznika do uchwały również nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego. Wymieniony przepis uchwały, w którym Rada Gminy określiła przesłanki oddania w najem lokalu socjalnego w sposób istotny narusza art.23 ust 2 ustawy. W świetle powołanego przepisu ustawy przesłanki zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego to wyłącznie brak tytułu prawnego do lokalu oraz wysokość dochodu.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, iż rada gminy stanowiąc akty prawa miejscowego zobowiązana jest do przestrzegania zasad techniki prawodawczej określonych w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. Zgodnie z wymienionymi zasadami każdy akt normatywny, w tym również akt prawa miejscowego, powinien zawierać właściwie oznaczone przepisy. Podstawową jednostką redakcyjną i systematyzacyjną uchwały jest paragraf. Paragrafy dzieli się na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery itd. Projekt

kwestionowanej uchwały został opracowany niezgodnie z przedstawionymi zasadami techniki prawodawczej.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

  
*Bożentyna Pałka-Roruba*