



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 stycznia 2017 r.

Poz. 353

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.166.105.2016.AS WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 28 grudnia 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446)

stwierdzam nieważność

§ 1 pkt 8 uchwały nr XXIX/223/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XVII/146/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 listopada 2016 r. Rada Miejska w Żarowie działając na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) podjęła uchwałę nr XXIX/223/2016 w sprawie zmiany uchwały nr XVII/146/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 1 grudnia 2016 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 1 pkt 8 uchwały z istotnym naruszeniem art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą.

Uchwałą nr XXIX/223/2016 Rada Miejska zmieniła treść uchwały nr XVII/146/2016 Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z § 1 pkt 8 uchwały zmieniającej § 8 uchwały nr XXIX/223/2016 otrzymuje brzmienie „Dla osób lub rodzin, których warunki materialne i mieszkaniowe nie spełniają kryteriów zawartych w § 7, Burmistrz może wynajmując lokal mieszkalny osobom spoza listy, w przypadkach uzasadnionych szczególną sytuacją losową, rodzinną lub społeczną, popartych opinią Ośrodka Pomocy Społecznej w Żarowie” W § 7 uchwały zmienianej Rada Miejska w Żarowie określiła wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Rada Miejska w Żarowie dopuściła więc możliwość zawarcia umowy najmu z osobą o dochodzie wyższym niż wskazany w uchwałę o zasadach najmu lokali, o ile zachodzą jakieś (bliżej nieokreślone) szczególne okoliczności losowe, rodzinne lub społeczne poparte opinią Ośrodka Pomocy Społecznej. Oznacza to że umowę najmu mieszkania komunalnego na czas nieoznaczony zawrzeć może osoba potencjalnie zamożna, ale znajdująca się chwilowo w trudnej sytuacji życiowej, co więcej osoby niezamożne, ale znajdujące się na liście oczekujących zostaną przy tym pominięte.

Tymczasem zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Kompetencja do ustalenia jaki dochód należy uznać za "niski" zostało przekazane radzie gminy w art. 21 ust. 3 pkt 1 uchwały.

Określenie kryterium dochodowego nie tylko jest rezultatem prawidłowego zrealizowania upoważnienia ustawowego, lecz również realizuje zasadę równości rozumianą w ten sposób, że wszystkie osoby, które spełnią kryterium dochodowe mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu, o ile spełniają pozostałe przesłanki jej zawarcia, a osoby które kryterium tego nie spełniają, nie mają prawa zawarcia umowy najmu. Prawidłowo podjęta uchwała nie różnicuje sytuacji jej adresatów ze względu na indywidualne uwarunkowania poszczególnych wnioskodawców, lecz w oparciu o kryterium obiektywne. Wprowadzanie w drodze aktu podstawowego możliwości "elastycznego" traktowania kryterium dochodowego nie znajduje podstaw w świetle wąskiego upoważnienia z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. Na zróżnicowanie osób ubiegających się o zawarcie lokalu komunalnego pozwala art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, zgodnie z którym rada ma obowiązek określić kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Ustawodawca przyznał radzie kompetencje do wskazania okoliczności, których wystąpienie skutkuje wcześniejszym zawarciem umowy z osobą oczekującą na przyznanie lokalu komunalnego, ale osoba ta musi bezwzględnie być osobą o niskim dochodzie.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru - Wojewody Dolnośląskiego. Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
P. Hreniak