



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 sierpnia 2015 r.

Poz. 4857

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WN-II.4131.1.27.2015

Wojewody Małopolskiego

z dnia 11 sierpnia 2015 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.)

stwierdza się nieważność uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXI/340/15 z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, w części tj. w zakresie pkt 44, rozdz. IV załącznika nr 3 przedmiotowej uchwały.

Uzasadnienie

W dniu 8 lipca 2015 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XXI/340/15 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

W dniu 14 lipca 2015 r. przedmiotowa uchwałę doręczono organowi nadzoru, w celu oceny jej zgodności z prawem.

Powziąwszy wątpliwości w przedmiocie legalności zapisu pkt 44, rozdz. IV w załączniku nr 3 do uchwały, stwarzającego preferencje w uzyskaniu pomocy mieszkaniowej osobom, które w ciągu ostatnich 5 lat w rocznym zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu wskazują miejsce zamieszkania na terytorium Gminy Miejskiej Kraków, organ nadzoru wystosował w dniu 20 lipca 2015 r. zawiadomienie o wszczęciu z urzędu postępowania nadzorczego.

W zawiadomieniu wskazano, że w ocenie organu nadzoru brak jest podstaw, aby przepisy gminne dyskryminowały członków wspólnoty samorządowej w dostępie do pomocy mieszkaniowej z uwagi na wskazywanie w rocznym zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu innego miejsca zamieszkania niż na terytorium Gminy Miejskiej Kraków. Postanowienia uchwały, wprowadzające nieprzewidziane ustawą o samorządzie gminnym ograniczenie uprawnień tylko do części osób tworzących wspólnotę samorządową, jest w ocenie organu nadzoru sprzeczne z celem ustawy o ochronie praw lokatorów, wyrażonym w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a zarazem godzi w zasadę równości wszystkich podmiotów wobec prawa przewidzianą w art. 32 Konstytucji.

W odpowiedzi na wątpliwości organu nadzoru Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Polityki Społecznej w piśmie z dnia 30 lipca 2015 r. wyjaśnił, że zawarte w art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) uregulowania, ze względu na swój otwarty charakter, dopuszczają w uchwale w sprawie zasad wynajmu lokali zawarcie nie wymienionych w tych przepisach zagadnień związanych z najmem.

Korzystając z tej możliwości Rada Miasta Krakowa postanowiła w załączniku Nr 3 rozdz. IV pkt 44 (kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych) o preferencji przy ustalaniu pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu osób, które w ostatnich 5 latach w rocznym zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu wskazują miejsce zamieszkania na terytorium Gminy Miejskiej Kraków.

„Przyznanie dodatkowych punktów w tym zakresie jest rodzajem preferencji dla osób, które mając miejsce zamieszkania na terenie Krakowa w sposób bezpośredni przyczyniają się do rozwoju tego miasta. Jest bowiem dość oczywiste, iż część płaconego przez osoby podatku dochodowego od osób fizycznych zasila budżet gminy ich miejsca zamieszkania, a w efekcie jest przeznaczana na realizację zadań własnych gminy.”

Po analizie kwestionowanych zapisów uchwały i wyjaśnień Pełnomocnika Prezydenta Miasta Krakowa organ nadzoru stwierdza, że krąg osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy określiła ustawa o ochronie lokatorów (art. 4 ust. 1), należą zatem do niego wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej posiadający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i jednocześnie spełniający "kryterium dochodowe". Rada gminy, na podstawie przepisu art. 21 ust. 3 nie może zatem ograniczyć kręgu tych osób, między innymi poprzez wprowadzenie dodatkowych wymogów naruszających konstytucyjną zasadę równości obywateli wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP).

Przyznać należy, że mając na uwadze konieczność realizacji zadań gminnych, wielkość komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz możliwości finansowe gminy, Rada może natomiast określić bardziej szczegółowe reguły umożliwiające zaspokojenie w pierwszej kolejności potrzeb tych spośród osób spełniających kryteria ustawowe i **które jednocześnie najbardziej tej pomocy potrzebują**.

Za wyrokiem WSA w Krakowie z dnia 6 czerwca 2013 r. sygn. akt III SA/Kr 1181/12 organ nadzoru wskazuje, że „z awarte w ustawie określenie "w szczególności" oznacza, że uchwała rady gminy powinna regulować wszystkie wskazane w art. 21 ust. 3 zagadnienia, a ponadto można zamieścić w uchwale jeszcze inne, dodatkowe, nie wymienione w ustawie zagadnienia związane z najmem. Nie oznacza to jednak, by organ stanowiący gminy, ustalając zasady wynajmu lokali, mógł dowolnie określać dodatkowe kryteria, według których potrzeby mieszkaniowe określonych gospodarstw domowych o niskich dochodach mogą być zaspokojone”.

Jak wynika to z przytoczonego wyroku kryteria te winny być zgodne z intencją ustawodawcy i jednocześnie nie mogą być dowolne ani wynikać z potrzeb finansowych bądź fiskalnych gminy. W ocenie organu nadzoru kwestionowane zapisy wprowadzają stan, w którym szanse na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy będą mieli nie najbardziej potrzebujący, a odprowadzający podatki w Gminie Miejskiej Kraków, w arbitralnie określonym przez Radę Miasta Krakowa okresie 5 lat poprzedzającym złożenie wniosku. Dodać należy, że kwestionowane przez organ nadzoru kryterium, pomimo iż zamieszczone zostało w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych nie należy ani do oceny warunków socjalnych ani mieszkaniowych wnioskodawców.

Reasumując, argumentacja odwołująca się, w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, do ochrony ekonomicznych interesów gminy poprzez przyznanie pierwszeństwa w zawarciu umów najmu osobom, które w ostatnich 5 latach w rocznym zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu wskazują miejsce zamieszkania na terytorium Gminy Miejskiej Kraków sprzeczna jest z określonym w art. 20 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego celem przepisów w przedmiocie mieszkaniowego zasobu gminy, którym jest "zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach".

Zgodnie z art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. Przesłanką stwierdzenia nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy jest istotna sprzeczność z prawem. Za "istotne" naruszenie prawa uznaje się uchybienie prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Do nich zalicza się między innymi naruszenie przepisów prawa ustrojowego oraz prawa materialnego.

W przedmiotowym przypadku uznać należy, iż zakwestionowana uchwała Rady Miasta Krakowa została wydana z istotnym naruszeniem przepisów prawa materialnego, a to art. 4 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 150) oraz art. 32 Konstytucji RP,

uzasadniającym stwierdzenie jej nieważności w części wywiedzionej w petitum rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Winno się ją wnieść za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Małopolskiego

Zastępca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru

Radca Prawny
Artur Słowik