



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 4 października 2016 r.

Poz. 3820

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.347.2016 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 3 października 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 § 14 lit. a załącznika do uchwały nr XXIV/126/16 Rady Gminy w Srokowie z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Srokowo w latach 2016-2021”.

UZASADNIENIE:

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy w Srokowie, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), przyjęła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Srokowo w latach 2016-2021” zwany dalej programem, stanowiący załącznik do uchwały.

Rada Gminy podejmując uchwałę w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Srokowo w latach 2016-2021”, dodatkowo zawarła regulacje dotyczące zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o których mowa w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W rozdziale VII § 14 lit. a załącznika do uchwały Rada Gminy wskazała kryterium o treści „Lokale socjalne mogą być przyznawane osobom wobec których sąd orzekł uprawnienia do otrzymania takiego lokalu”. Prawo gminy do określenia „kryteriów pierwszeństwa”, gwarantujących dostęp do lokalu socjalnego, przewidział ustawodawca w przepisie art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, na mocy którego zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. W swoich orzeczeniach NSA przestrzega przed wprowadzaniem do uchwał - jak w tym przypadku - postanowień, które będą stawiać w niekorzystnej sytuacji osoby (i bezpodstawnie różnicują sytuację osób znajdujących się w podobnych warunkach materialnych i mieszkaniowych), które spełniają kryterium dochodowe i warunków zamieszkiwania i kwalifikowałyby się do ubiegania się o wynajem lokalu gminnego w świetle uregulowań uchwały, gdyby nie wprowadzono tych postanowień. Zasady wynajmowania lokali winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu, z uwzględnieniem przewidzianego przez ustawodawcę pierwszeństwa zawarcia umowy najmu przysługującego osobom spełniającym wskazane w tym względzie w uchwale kryteria (por. wyrok NSA z 17 listopada 2004 r., sygn. OSK 883/04). Powyższych wymogów kryterium ustalone w § 14 lit. a załącznika do uchwały, nie spełnia.

Należy wskazać, iż podejmując badaną uchwałę organ stanowiący dodatkowo uregulował kwestie zawarte w art. 21 ust. 3 ustawy jednakże nie określił wszystkich elementów przewidzianych w przepisie, a tym samym uchybił delegacji określonej przez ustawodawcę. Rada gminy pominęła wskazanie elementów określających zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynikających z art. 21 ust. 3 pkt 1, 2, 3, i pkt 7; a dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, wysokość dochodu gospodarstwa

domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu, warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, oraz kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Ustawodawca w ww. przepisie określił materię, jaką pozostawiono radzie gminy do uregulowania w drodze uchwały. Przepis ten nie tworzy zamkniętego katalogu elementów, które winny być ujęte w uchwale, jednakże użyte w nim wyrażenie "w szczególności", wskazuje na to, iż uchwała obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 ustawy. Pominięcie przez Radę Gminy, któregośkolwiek z wymienionych elementów skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 13 grudnia 2007 r. sygn. akt II SA/Op 480/07 oraz w wyroku z dnia 3 października 2011 r. sygn. akt II SA/Op 300/11).

Wobec tego, że wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym, uchwalony przez Radę Gminy Srokowo zawiera zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny być uchwalone w odrębnej uchwale a zasady te nie zawierają wszystkich obligatoryjnych elementów wynikających z art.21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, koniecznym jest podjęcie odrębnej uchwały wypełniającej delegację zawartą w art. 21 ust. 3 ww. ustawy.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki