



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 30 grudnia 2015 r.

Poz. 8997

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.413.2015.15 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 29 grudnia 2015 r.

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

#### orzekam

nieważność § 1 ust. 2, § 1 ust. 10 w zakresie zmiany brzmienia § 18 ust. 3 uchwały zmienianej oraz § 1 ust. 12 uchwały Nr XII/108/15 Rady Miejskiej Turku z dnia 26 listopada 2015 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - *ze względu na istotne naruszenie prawa.*

#### Uzasadnienie

Uchwałę podjęto na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 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 ze zm.) oraz art. 18 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 7 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460).

Uchwała Rady Miejskiej Turku została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 4 grudnia 2015 r.

**Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje :**

Na sesji w dniu 26 listopada 2015 r. Rada Miejska Turku podjęła uchwałę nr XII/108/15 zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W § 1 ust. 2 ww. uchwały Rada Miejska Turku postanowiła o zmianie brzmienia § 3 ust. 4 uchwały zmienianej wprowadzając zapis, zgodnie z którym Burmistrz, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności na wykazie w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi gminy,
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu
- 3) realizowana jest eksmisja z lokalu komunalnego, w wyniku której pozyskany zostanie lokal mieszkalny do wynajmu.

Z kolei w § 1 ust. 10 ocenianej uchwały, w przepisie zmieniającym treść § 18 ust. 3 uchwały zmienianej Rada postanowiła, że Burmistrz Miasta w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od kolejności kierowania osób uprawnionych do zawarcia umów najmu, a w szczególności:

- 1) w sytuacji gdy osoba uprawniona, o której mowa w ust. 1 oddaje do dyspozycji Burmistrza inny lokal dotychczas zajmowany w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Turek,
- 2) w sytuacji gdy osoba uprawniona deklaruje spłatę zadłużenia w opłatach za inny lokal uzyskany w drodze wzajemnej zamiany w zasobach Gminy Miejskiej Turek,

3) jeżeli osoba uprawniona ukończyła 70 rok życia.

W ocenie organu nadzoru uregulowania zawarte w § 1 ust. 2 i ust. 10 badanej uchwały pozbawione są podstawy prawnej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Do zasad tych, zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 3 ww. ustawy zaliczają się kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Skoro zatem to rada gminy upoważniona została przez ustawodawcę do uregulowania ww. kryteriów w drodze uchwały, to niedopuszczalne jest dalsze delegowanie tej kompetencji na organ wykonawczy gminy. Rada powinna w sposób wyczerpujący uregulować wszystkie kwestie dotyczące zakresu spraw przekazanych przez ustawodawcę.

Tymczasem użyty w uchwale zwrot „w szczególności” tworzy otwarty katalog przypadków, w których możliwe jest odstąpienie od kolejności wydania skierowania realizującego wyrok eksmisyjny czy też kierowania osób uprawnionych do zawarcia umów najmu, pozostawiając burmistrzowi możliwość samodzielnego poszerzenia tego katalogu, a wymagając jedynie, by były to przypadki uzasadnione, co jest dodatkowo kryterium nieostrym, uznaniowym i bardzo szerokim pojęciowo.

Ponadto w § 1 ust. 12 ocenianej uchwały Rada postanowiła, że w szczególnie uzasadnionych, wyjątkowych przypadkach Burmistrz Miasta może po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji Rady Miejskiej Turku, właściwej w sprawach komunalnych, wynająć lokal na rzecz osób niespełniających kryteriów określonych w uchwale.

Wprowadzenie takiego zapisu do uchwały stanowi w ocenie organu nadzoru naruszenie art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Jak wyżej zaznaczono, rada gminy, będąc zobowiązaną do określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna uczynić to w sposób wyczerpujący. Przewidując wyjątki od uchwalonych przez siebie zasad, powinna zatem możliwie precyzyjnie wskazać powody, dla których takie wyjątki mają być dopuszczone. Przyjęcie, że mają to być „szczególnie uzasadnione, wyjątkowe przypadki” jest stwierdzeniem zbyt ogólnym, nie wskazującym żadnego kryterium oceny, jak również celu, który miałoby spełniać nie stosowanie kryteriów określonych w uchwale. Z tego względu nie sposób zaakceptować funkcjonowanie w obiegu prawnym przepisu skonstruowanego wyłącznie w oparciu o zwrot niedookreślony, który otwiera możliwość do wydawania decyzji z pominięciem kryteriów wskazanych w uchwale.

Podsumowując stwierdzić należy, iż podjęta przez Radę Miejską Turku uchwała nr XII/108/15 zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawiera wady prawne, które powodują konieczność wydania niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, stwierdzającego częściową nieważność ww. uchwały.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

**Pouczenie:**

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone z powodu niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Zbigniew Hoffmann