



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 października 2016 r.

Poz. 6124

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.352.2016.21 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 29 września 2016 r.

Na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814)

orzekam

nieważność uchwały Nr XXVI/163/2016 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Powiatu Wolsztyńskiego.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXVI/163/2016 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Powiatu Wolsztyńskiego (dalej zwana uchwałą) została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 2 września 2016 r.

Uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814) w związku z art. 8 pkt 2, art. 20 ust. 4, art. 21 ust. 3 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.).

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem uchwały, stwierdził co następuje :

Na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej zwanej ustawą), rada powiatu powinna określić m.in. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Zdaniem organu nadzoru określenie trybu, a więc ustalonej kolejności czynności prowadzących do załatwienia sprawy powinno zawierać w sposób jednoznaczny wskazanie właściwego do załatwienia spraw organu, jak i trybu powołania odpowiedniej komisji oceniającej wnioski, składu takiej komisji (umożliwiającego odpowiednią kontrolę społeczną), sposobu podejmowania decyzji i terminu załatwiania spraw (vide: Ewa Bończak -Kucharzyk Zarządzanie Nieruchomościami Mieszkalnymi Aspekty Prawne i Organizacyjne, wyd. Wolters Kluwer SA, str. 192). Rada Powiatu Wolsztyńskiego w § 5 uchwały ograniczyła się do określenia, że „osoby ubiegające się o najem winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego lub do właściwego kierownika jednostki organizacyjnej”(ust. 1). Dodając w ust. 2, iż „wnioski (...) rozpatruje Zarząd Powiatu, w razie potrzeby powołując komisję w celu oceny wniosku i przeprowadzenia wizji lokalnej przedmiotowego lokalu”. Powyższe wymienione zapisy uchwały należy uznać za nieprecyzyjne, budzące wątpliwości interpretacyjne przez co regulacja § 5 uchwały nie może być traktowana jako spełniająca wymóg poprawnej legislacji.

Wątpliwości organu nadzoru budzą również następujące zapisy: § 2 ust. 1 zgodnie z którym „lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wynajmuje się na czas **nieoznaczony, z wyjątkiem** lokali, których najem związany jest ze **stosunkiem pracy**” w związku z § 6 ust. 1 pkt 5, który stanowi, że „ pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas **nieoznaczony** przysługuje <m.in.> osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i jednocześnie (...) są wysokiej klasy specjalistami a

ich **zatrudnienie** w jednostce organizacyjnej powiatu jest zasadne ze względu na ważny interes społeczny służący realizacji zadań samorządu powiatowego”. Powyżej wymienione regulacje uchwały pozostają ze sobą w sprzeczności i budzą poważne problemy interpretacyjne uniemożliwiające jednoznaczne określenie, które lokale są wynajmowane na czas trwania stosunku pracy, a które na czas nieokreślony. Wątpliwości te wzmacnia dodatkowo zapis § 2 ust. 2 stanowiący, że „wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy”.

Z zawartych w § 16 ust. 1 uchwały kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynika, że ww. lokale mogą być wynajmowane jedynie wnioskodawcom będącym specjalistami o wysokich kwalifikacjach zawodowych, których zatrudnienie w jednostce organizacyjnej powiatu jest zasadne ze względu na ważny interes społeczny służący realizacji zadań samorządu powiatowego. Powyższy zapis zdaniem organu nadzoru nosi znamiona o charakterze dyskryminującym. Rada powinna respektować przy ustalaniu zasad wynajmu lokali ogólne zasady płynące z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz wartości określone Konstytucją RP.

Mając na uwadze powyższe wydanie niniejszego rozstrzygnięcia jest w pełni uzasadnione.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga za moim pośrednictwem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wicewojewoda Wielkopolski
(-) Marlena Małąg