



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 sierpnia 2014 r.

Poz. 4227

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.298.2014 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 1 sierpnia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 540/L/2014 Rady Miejskiej w Lublińcu z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w całości jako sprzecznej z art. 21 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 poz. 150), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą podjętą na sesji w dniu 26 czerwca 2014r. Rada Miejska w Lublińcu określiła zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Uchwała została doręczona Wojewodzie Śląskiemu w dniu 4 lipca 2014r.

Podstawę do podjęcia przedmiotowej uchwały stanowi m.in. art. 21 ust. 3 ustawy, który określa otwarty katalog spraw niezbędnych do uregulowania w uchwale organu stanowiącego gminy. Charakter otwartego katalogu spraw nie oznacza, że w takiej uchwale może zostać uregulowana materia wykraczająca poza charakter uchwały lub określona już w innych aktach. Niewątpliwie, materia regulowana w przedmiotowej uchwale dotyczy gospodarowania mieniem gminy.

Jednym z obligatoryjnych elementów uchwały w sprawie zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu. Oznacza to, że rada gminy określając wysokość dochodu uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu powinna wskazać poziom dochodu (wartość graniczną), którego przekroczenie wiąże się z koniecznością odmowy zastosowania obniżki, natomiast, działając na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, *warunki obniżania czynszu* powinny zostać ujęte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W przedmiotowej uchwale nie została jednak jednoznacznie określona wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, a także nie zostały określone warunki zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach. Brak obligatoryjnych elementów uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, traktowane jest jako istotne naruszenie prawa, które powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały w całości.

Niezależnie od powyższego, organ nadzoru zauważa, że z przepisów ustawy o samorządzie gminnym wynika podział kompetencji pomiędzy organami gminy w zakresie gospodarowania mieniem, który daje podstawę do wniosku, iż rada jest upoważniona do ustalania zasad, względnie kryteriów gospodarowania

mieniem, natomiast wykonywanie bezpośredniego zarządu tym mieniem, między innymi poprzez składanie oświadczeń woli w imieniu gminy, czyli podejmowanie czynności z zakresu prawa cywilnego, należy do właściwości organu wykonawczego.

W przedmiotowej uchwale doszło do naruszenia powyższej zasady. Mianowicie § 6 ust. 1 Załącznika nr 1 do uchwały w zakresie wyrazów „na okres 12-tu miesięcy, z możliwością jej przedłużenia na następne 12 miesięczne okresy” wykracza poza delegację do podjęcia uchwały, naruszając równocześnie swobodę zawierania umów. Ustawodawca bowiem nie ograniczył czasu, na który powinna zostać zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, ograniczając się jedynie do określenia, że musi to być umowa na czas oznaczony (art. 23 ust. 1 ustawy). Regulacje dotyczące czasu trwania umowy o najem lokalu socjalnego powinny zostać określone pomiędzy podmiotami zawierającymi umowę. Po stronie gminy powinien to być organ wykonawczy.

Uchwała w sprawie zasad oddawania w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna regulować m.in. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Oznacza to, że organ wykonawczy powinien postępować w sposób określony w uchwale w celu rozpatrzenia i załatwienia wniosku o najem lokalu. Sam wzór wniosku natomiast oraz jego elementy powinny być traktowane jako materia wykonania uchwały, która powinna spełniać wymagania trybu rozpatrywania i załatwiania. Oznacza to, zdaniem organu nadzoru, że zarówno wzór wniosku, jak również tylko wskazanie elementów takiego wniosku nie stanowią materii uchwały, a jedynie są związane z poprawnym jej wykonaniem.

W związku z powyższym, należy również zakwestionować § 1 ust. 5 uchwały oraz Załącznik nr 2 do Zasad, jako wykraczające poza delegację, określoną w art. 21 ust. 3 ustawy, ale również wkraczające w kompetencje organu wykonawczego gminy.

Co więcej, uprawnienie organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu stanowi wyjątek od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym stanowiącej, że to wójt gospodaruje mieniem komunalnym. Rada podejmuje działania tylko wtedy, gdy ustawa wyraźnie to przewiduje, a podejmowanie przez radę uchwały w sprawie, która mieści się w kompetencjach organu wykonawczego określonych w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, jest działaniem z istotnym naruszeniem prawa. Rada nie może bez podstawy prawnej wkraczać w kompetencje organu wykonawczego. Podejmowanie przez radę gminy czynności, które należą do sfery wykonawczej, stanowi bowiem naruszenie wynikającej z art. 169 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze.

Do materii naruszającej zasadę podziału kompetencji w gminie należy zaliczyć § 9 ust. 1 Załącznika nr 1 do uchwały, w którym zostały określone wyjściowe stawki czynszu w przetargu na najem lokalu mieszkalnego o powierzchni przekraczającej 80 m². Zdaniem organu nadzoru nie powinno być to materiają aktu generalnego, ale powinno być określane przez organ wykonawczy gminy w warunkach organizowanego przetargu.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, iż uchwała uzależnia uzyskanie danego uprawnienia od wskazania miejsca zameldowania osoby na pobyt stały. Organ nadzoru zwraca jednak uwagę, iż uchwała Rady Miejskiej w Lublińcu, będąca aktem prawa miejscowego, obejmuje swoim zakresem osoby będące mieszkańcami gminy Lubliniec, niezależnie od tego, czy spełniły one obowiązek meldunkowy. Wywieść to należy z art. 1 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym gmina, jako wspólnota samorządowa jest tworzona przez mieszkańców gminy. Natomiast za mieszkańca gminy, w myśl art. 25 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 121) należy uznać osobę, która przebywa w danej miejscowości z zamiarem stałego pobytu.

Zatem z zamiarem stałego pobytu należy wiązać wszelkie obowiązki i uprawnienia mieszkańców danej społeczności lokalnej. Tymczasem Rada Miejska w Lublińcu w § 3 ust. 1 pkt 1 Załącznika nr 1 do uchwały wskazała, iż wniosek o najem lokalu powinien zawierać dane meldunkowe, potwierdzone przez organ meldunkowy, a w przepisie § 4 ust. 2 Załącznika nr 1 do uchwały Rada uzależniła uzyskanie uprawnienia w postaci odpowiednich warunków panujących w lokalu socjalnym (minimalnej powierzchni użytkowej lokalu) od liczby osób zameldowanych w lokalu na stały pobyt. Zdaniem organu nadzoru uzależnienie jakichkolwiek uprawnień od spełnienia obowiązku meldunkowego niejednokrotnie nie jest zgodne ze stanem faktycznym osób zamieszkujących w danym lokalu, wobec czego nieuzasadnione jest traktowanie tego jako wyznacznika do nabycia uprawnienia. Organ nadzoru podkreśla, iż uprawnienia i obowiązki mogą dotyczyć

mieszkańców gminy (a zatem osób przebywających w danej miejscowości z zamiarem stałego pobytu), a nie osób zameldowanych na terenie danej gminy.

Tym samym uchwałą Nr 540/L/2014 Rady Miejskiej w Lublińcu z dnia 26 czerwca 2014r., ze względu na wyżej opisane nieprawidłowości należy uznać za wadliwą, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Lublińcu
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) a/a