



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 lutego 2017 r.

Poz. 745

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.43.2017 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 1 lutego 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIX/196/2016 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 22 grudnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek - w części określonej w § 1 pkt 1 uchwały, jako sprzecznej z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Toszku, działając m.in. na podstawie art. 21 ust. 3 i art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zmieniła uchwałę Nr XVIII/189/2012 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek.

Badając przedmiotową uchwałę, organ nadzoru stwierdził, że wprowadzona § 1 pkt 1 uchwały regulacja polegająca na dodaniu pkt 6 do § 8 załącznika do uchwały Nr XVIII/189/2012 wykracza poza delegację ustawową wynikającą z przepisu art. 21 ust. 3 ustawy. Ustawodawca bowiem jasno wskazał, iż jedynymi przesłankami uprawniającymi do ubiegania się o uzyskanie mieszkania z zasobów mieszkaniowych gminy są niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz niski dochód (art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Z powyższego wynika, iż nie istnieje możliwość wprowadzenia dodatkowych przesłanek uprawniających do ubiegania się o lokal.

Tymczasem, Rada Miejska, poprzez dodanie pkt 6 do § 8 załącznika do uchwały Nr XVIII/189/2012 postanowiła, że „osobie używającej lokal bez tytułu prawnego w związku z wypowiedzeniem umowy najmu, Burmistrz Toszka, na wniosek tej osoby, w szczególnej sytuacji może zaproponować ponowne wstąpienie w stosunek najmu zajmowanego lokalu lub wstąpienie w stosunek najmu innego lokalu, wyłącznie w następujących okolicznościach, które muszą zostać spełnione łącznie:

- 1). *Używający lokal reguluje bieżące zobowiązania z tytułu używania lokalu, przez okres nie krótszy niż 3 lata;*
- 2). *Używający lokal zawarł ugodę w przedmiocie spłaty zaległych zobowiązań lub w innej formie wywiązuje się z obowiązku regulowania zobowiązań zaległych przez okres nie krótszy niż rok;*
- 3). *Zarządca nieruchomości potwierdził wywiązywanie się używającego lokal z obowiązków najemcy określonych we właściwych regulacjach wewnętrznych;*
- 4). *Używający lokal pozostaje w stosunku pracy i zakład pracy wydał pozytywną opinię o wywiązywaniu się z obowiązków pracowniczych w okresie sześciu miesięcy poprzedzających decyzję Burmistrza Toszka, o której mowa w punkcie 6”.*

Jednak jak wskazał Sąd w swym wyroku „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowią jeden z szeroko rozumianych aktów planowania, z którego jednak nie mogą w sposób bezpośredni wynikać dla żadnego podmiotu uprawnienia ani obowiązki, nie może on również wprowadzać jednoznacznych kryteriów przesądzających o tym, komu określone uprawnienia mogą być przyznane, a komu nie. Jego rolą jest bowiem jedynie poinformowanie społeczności lokalnej o zasadach przyznawania, w tym przypadku lokali (wyrok WSA z dnia 9 grudnia 2008 r., sygn. akt II SA/Bd 806/08, lex nr 569862)” (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 23 lutego 2011r., sygn. akt IV SA/Po 1024/10, publ. CBOSA).

Również zgodzić się należy z Naczelnym Sądem Administracyjnym, że „ustawowe uprawnienie rady gminy do określania w drodze uchwały zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie obejmuje takich okoliczności warunkujących dopuszczalność zawarcia umowy najmu, które nie wynikają z treści omawianej ustawy. Jakkolwiek bowiem, przepis art. 21 ust. 3 ustawy wskazuje, iż zawarte w nim wyliczenie stosownych okoliczności nie jest wyczerpujące – ustawodawca użył w tym przepisie sformułowania, iż "zasady wynajmowania (...) powinny określać w szczególności", to jednak ustawowe określenie warunków dopuszczających zawarcie umowy najmu w art. 4 ust. 2 oraz w art. 5, art. 6 i art. 9 ustawy, wyklucza dopuszczalność wprowadzenia przez radę gminy innych jeszcze warunków, szczególnie finansowych, nie mających umocowania w ustawie.” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010 r. sygn. akt I OSK 1318/09, publ. CBOSA).

Tym samym nie istnieje możliwość podjęcia kwestionowanych regulacji.

Dodatkowo wskazać należy, że wprowadzona § 1 pkt 1 uchwały regulacja polega na dodaniu pkt 6 do § 8 załącznika do uchwały Nr XVIII/189/2012. Paragraf 8 uchwały Nr XVIII/189/2012 normuje kwestie warunków dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek przez najemców tych lokali.

Tymczasem wprowadzany przedmiotową uchwałą pkt 6 nie dotyczy zamiany lokali, reguluje zaś sytuację, w której osoba używająca lokal bez tytułu prawnego w związku z wypowiedzeniem umowy najmu może starać się o ponowny najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na specjalnych warunkach, określonych w tym przepisie. Specjalne warunki dopuszczają zatem pominięcie ustalonego w rozdziale 4 załącznika do uchwały Nr XVIII/189/2012 trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych, co w opinii organu nadzoru jest niedopuszczalne.

W ocenie organu nadzoru wskazane uchybienia uznać należy za istotne naruszenie prawa, skutkujące koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w części określonej na wstępie.

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 Toszku
2. aa