

Wielkopolski Urząd Wojewódzki
61-713 Poznań
Poznań
al. Niepodległości 16/18 / -
KN-I.4131.1.691.2017.19

Urząd Miejski w Gostyniu KANCELARIA	
03. 01. 2018	
Hość zał. _____	podpis _____
Nr _____	Wydz. _____

O. B. RM
Ek Np.

Poznań, 2018-01-02

URZĄD MIEJSKI W GOSTYNIU
63-800 brak
brak 2 / -
Województwo: wielkopolskie
NIP: 6960009836
REGON: 000525731

PISMO

Korespondencja elektroniczna z systemu EZD

W załączeniu rozstrzygnięcie nadzorcze ws. uchwały XXXIII/420/17 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 27 listopada 2017 r.

Korespondencję w tej sprawie proszę kierować do mnie za pomocą środków komunikacji elektronicznej zgodnie z art. 39¹ ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.

Załączniki:

1. RN_691_XXXIII.420_najem lokali.doc.xades
2. RN_691_XXXIII.420_najem lokali.doc

Dokument nie zawiera podpisu

Podpis elektroniczny



Poznań, 2 stycznia 2018 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.691.2017.19

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr XXXIII/420/17 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gostyń - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała nr XXXIII/420/17 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gostyń została podjęta na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), zwanej dalej: „ustawą”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu dnia 5 grudnia 2017 r.

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

Na sesji w dniu 27 listopada 2017 r. Rada Miejska w Gostyniu podjęła uchwałę w sprawie: ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gostyń, zwaną dalej: „uchwałą”. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy rada uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. W przepisie tym wskazano również, że w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto ustawodawca w art. 21 ust. 3 ustawy postanowił, że uchwała określająca zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinna określać w szczególności:

- 1) 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;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;

zastrzeżenia organu nadzoru rodzi także zapis § 21 ust. 14 pkt 2 uchwały określający warunek, którego spełnienie dyskwalifikuje wnioskodawcę w staraniach o przydział lokalu mieszkalnego (lokalny prawodawca wprowadził w tym zakresie równe zasady dla procedury dotyczącej najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego).

W § 9 pkt 1 uchwały rada ustaliła, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które posiadają prawomocny wyrok eksmisyjny z klauzulą wykonalności, w przypadku kiedy to zadaniem gminy jest zapewnić lokal, bez względu na wysokość dochodu za które gmina Gostyń ponosi koszty z tytułu odszkodowania za brak dostarczenia lokalu. Odnosząc się do możliwości przyznania lokalu osobom, które nabyły do niego uprawnienie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, należy wskazać, iż kwestię tę uregulował ustawodawca w art. 14 ust. 1 ustawy, stanowiąc, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zwrócić należy uwagę, iż Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 25 czerwca 2010 r. sygn. akt I OSK 732/10 stwierdził, iż "art. 21 ust. 3 pkt 3 u.o.l., przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 u.o.l. Ten ostatni przepis ma bowiem w stosunku do art. 21 ust. 3 pkt 3 u.o.l. charakter przepisu szczególnego wyłączającego stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 do przypadków przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. To Sąd w prawomocnym orzeczeniu eksmisyjnym oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie. Gmina nie może, zatem ustalać w tym zakresie pierwszeństwa, przyznając określonym przez siebie podmiotom uprawnienia do realizacji wyroku eksmisyjnego z wyprzedzeniem innych osób, znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej". Podobne zastrzeżenia organu nadzoru budzi zapis § 11 ust. 1-2 uchwały w kontekście przywołanych wyżej regulacji art. 14 ustawy.

W § 13 ust. 1 uchwały rada postanowiła, że lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w drodze przetargu. Dalej rada postanowiła, że umowa najmu zostanie zawarta z osobą, która zaoferowała najwyższy czynsz (ust. 2). Z kolei zgodnie z § 13 ust. 3 uchwały wylicytowana stawka będzie ulegała waloryzacji proporcjonalnie o wskaźnik stawki bazowej czynszu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu obowiązującej w danym roku. Powyższą regulacją rada określiła nie kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², ale sposób wynajmowania tych lokali i sposób ustalania wysokości stawki czynszu. Co więcej, regulacja ta skutkuje dopuszczeniem możliwości wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy na rzecz osób niespełniających kryterium dochodowego. Tym samym rada postanowiła o wynajmowaniu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z naruszeniem art. 4 ust. 1 i ust. 2, art. 7 ust. 1 oraz art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy. W regulacji § 13 uchwały wysokość czynszu została uzależniona od wyniku przetargu, co zdaniem organu nadzoru jest niezgodne z art. 7 ust. 1 ustawy. Należy zauważyć, że w oparciu o art. 7 oraz art. 8 ustawy - w przypadku, gdy właścicielem nieruchomości jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala jej organ wykonawczy, na podstawie uchwały rady gminy, określającej zasady polityki czynszowej, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową - wskazane w art. 7 ust. 1 ustawy. Co więcej, podkreślenia wymaga, iż do lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² zastosowanie mają wszystkie przepisy ustawowe, które dotyczą zasobu mieszkaniowego gminy, w tym również wskazany art. 7

niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i dochodowe. W ocenie organu nadzoru może to stanowić niedopuszczalne z punktu widzenia zasady demokratycznego państwa prawnego przekroczenie delegacji ustawowej.

W art. 21 ust. 3 ustawy ustawodawca określił co w szczególności winny zawierać zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Posłużenie się przez ustawodawcę zwrotem „w szczególności” wskazuje, iż omawiana delegacja ustawowa ma charakter otwarty, przez co należy rozumieć, że w uchwalanych przez radę gminy zasadach muszą zostać zamieszczone postanowienia odnoszące się co najmniej do wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie. Powyższe oznacza to, że pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów zasad skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu (wyrok NSA z dnia 21 stycznia 2014 r. sygn. akt I OSK 2322/13). Rada zobowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawodawcę. Tymczasem w uchwale nie zostały uregulowane wszystkie kwestie, o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy. Zdaniem organu nadzoru zapis § 13 uchwały nie może zostać uznany za określenie kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², a tym samym za wypełnienie dyspozycji art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

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

Wojewoda Wielkopolski
(-) Zbigniew Hoffmann

Otrzymują:
Rada Miejska w Gostyniu
Burmistrz Gostynia