



wpis. 08. 11. 12 w.  
Zg.

Olsztyn, 7 listopada 2012r.

PN.4131. 261 .2012

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdzam nieważność **uchwały Nr XXIII/190/2012 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 3 października 2012r.** w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ryn.

## UZASADNIENIE

Rada Miejska w Rynie powołując się na 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 2005r., Nr 31, poz 266 z późn. zm.) określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ryn.

Zdaniem organu nadzoru przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z prawem, gdyż w sposób istotny narusza obowiązujące przepisy prawa.

W myśl art. 20 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego gmina w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

W przypadku zrealizowania w/w uprawnienia rada gminy działając w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których zgodnie z ust. 3 w/w przepisu powinna określić w szczególności:

- 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 (pkt 1);
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (pkt 2);
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego (pkt 3);
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (pkt 4);
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej (pkt 5);

- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy (pkt 6);
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> (pkt 7).

Ustawodawca nadając art. 21 ust. 1 ustawy brzmienie: „rada gminy uchwała”, nie pozostawił organowi stanowiącemu jednostki samorządu terytorialnego dowolności w zakresie tworzenia prawa miejscowego w tym przedmiocie, a zatem organ stanowiący gminy musi wydać w/w przepisy normujące materię zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gmin. Wyjątkiem w tym zakresie jest możliwość nieartykułowania odmiennych zasad wynajmowania lokali podnajmowanych przez gminę, gdyż wówczas odpowiednie zastosowanie znajdować mają w myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 zdanie drugie, zasady przewidziane dla wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Analizując natomiast treść art. 21 ust. 3 w/w ustawy należy ponadto dodać, że z użytego w nim sformułowania „powinny”, jednoznaczny wynika nakaz uregulowania wszystkich wymienionych w tym przepisie zagadnień. Trafność w/w oceny potwierdza także konstrukcja przewidziana pojęciem w „szczegółności” co również wskazuje na to, iż uchwalane zasady obligatoryjnie muszą obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 ustawy. Pominięcie przez radę gminy, któregośkolwiek z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu (podobnie Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2004r. sygn. akt OSK 883/04, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 13 grudnia 2007r. sygn. akt II SA/Op 480/07). Podsumowując powyższy wywód należy stwierdzić, że z treści w/w przepisu wynika, iż uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej (patrz wyrok z dnia 27 września 2012r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. akt IV SA/Po 322/12).

W przedmiotowej uchwale Rady Miejskiej w Rynie nie ustalono jednak wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu. Zauważyć trzeba, że w myśl art. 7 ust. 2 ustawy właściciele lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (z zastrzeżeniem, iż stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym) mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Wobec tego Rada Miejska w Rynie nie wypełniając w całości delegacji ustawowej z art. 21 ust. 3 pkt 1, pozbawiła lokatorów możliwości ubiegania się o obniżkę czynszu.

Zauważyć należy ponadto, że Rada nie określiła również kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Co prowadzić może do nieuprawnionej dowolności przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób znajdujących się w trudnej sytuacji. Pominięto także zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Na koniec koniecznym jest zauważenie, iż w myśl art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Podejmując akty prawa miejscowego w oparciu o normę ustawową, organ stanowiący gminy musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Nieuregulowanie w uchwale w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kwestii wymienionych w art. 21 ust. 3 pkt 1, 3, 6 przedmiotowej ustawy stanowi istotne naruszenie prawa.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić trzeba, iż niewyczerpanie w pełni dyspozycji normy kompetencyjnej przesądza o konieczności wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały rady Miejskiej w Rynie nr XXIII/190/12 w całości.

W związku z tym, rozstrzygnięto jak w sentencji.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.**

WOJEWODA

w/z

Jan M. Staniec

WICHOJEWODA

Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie,
2. Burmistrz Rynu.