



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.69.2021.10

10.12.2021
1330

Poznań, dnia 10 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr XXX/210/21 Rady Gminy Mieścisko z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieścisko - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

Uzasadnienie

W dniu 12 stycznia 2021 r. Rada Gminy Mieścisko podjęła uchwałę nr XXX/210/21 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieścisko, zwaną dalej "uchwałą".

Uchwałę podjęto na podstawie "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 2020 r. poz. 611)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 13 stycznia 2021 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził co następuje:

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. nr 78, poz. 483 ze zm.), zwanej dalej "Konstytucja RP", organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Poprzez działanie na podstawie i w granicach prawa w zakresie podejmowania uchwał przez organy jednostek samorządu terytorialnego rozumieć należy działanie zgodne z przepisami regulującymi podstawy prawne podejmowania uchwał; przepisami prawa ustrojowego; przepisami prawa materialnego oraz zgodne z przepisami regulującymi procedurę podejmowania uchwał (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 21 stycznia 2009 r., sygn. akt III SA/Łd 564/08).

W myśl art. 94 Konstytucji RP, organy samorządu terytorialnego wydają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Stosownie do przepisu art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), gminie przysługuje na podstawie upoważnień ustawowych prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy.

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

Na podstawie 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 2020 r., poz. 611 ze zm.), zwanej dalej "ustawą", rada gminy 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. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stosownie do art. 21 ust. 3 ustawy powinny określać w szczególności: "1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie 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 umowy najmu socjalnego lokalu; 4) 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; 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej; 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy; 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych,

z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności; 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b; 7) uchylony".

Należy stwierdzić, że zawarte w art. 21 ust. 3 ustawy określenie „w szczególności” oznacza, że uchwała rady gminy powinna regulować wszystkie wskazane w tej regulacji zagadnienia, a ponadto można zamieścić w uchwale jeszcze inne, dodatkowe, niewymienione w ustawie kwestie związane z najmem. W przeciwnym razie uchwalone przez radę gminy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy należałoby uznać za niekompletne i niespełniające wymagań określonych w art. 21 ust. 3 ustawy.

Organ nadzoru stwierdza, że Rada Gminy Mieścisko w analizowanej uchwale ustanowiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieścisko, ale nie zawarła w uchwale

wszystkich wymaganych przez prawodawcę elementów, tj.:

- warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności (art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy),
- zasad przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b, tj. przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (art. 21 ust. 3 pkt 6b ustawy).

W świetle powyższego należy stwierdzić, że niewypełnienie w całości delegacji ustawowej stanowi istotne naruszenie przepisu upoważniającego i uzasadnia konieczność stwierdzenia nieważności ocenianej uchwały w całości. Jak bowiem orzekł NSA w wyroku z dnia 20 lutego 2019 r., sygn. akt II OSK 834/17, „Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia,

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje istotnym naruszeniem prawa. Podkreślić należy, że pominięcie prawodawcze jest specyficznym rodzajem naruszenia zakresu upoważnienia ustawowego. Akty prawa miejscowego, wydawane na podstawie upoważnienia ustawowego powinny w całości wykonywać to upoważnienie. Stanowi to warunek ich legalności. W przypadku, gdy akt prawa miejscowego nie realizuje w pełni treści upoważnienia ustawowego powinien zostać wyeliminowany ze skutkiem *ex tunc* z lokalnego porządku prawnego (zob. D. Dąbek, Prawo miejscowe, wyd. 2, Wolters Kluwer Warszawa 2015 r., s. 125-126)".

W ocenie organu nadzoru kwestionowana uchwała nie określa również w sposób prawidłowy sposobu poddania trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony kontroli społecznej. Z treści przepisu art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy wynika, iż tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powinien być poddany kontroli społecznej, a sposób tej kontroli należy określić w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w podejmowaniu decyzji. Tymczasem w § 12 ust. 5 uchwały Rada Gminy Mieścisko uregulowała, iż "Po wstępnej weryfikacji Wójt przekazuje wnioski powołanej przez siebie Komisji Mieszkaniowej". Natomiast w § 12 ust. 6 uchwały określono, że: "W skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi pracownik urzędu, kierownik OPS, przewodniczący wszystkich komisji Rady Gminy Mieścisko". Zdaniem organu nadzoru z uchwały nie wynika czy taka Komisja Mieszkaniowa posiada jakiegokolwiek instrumenty kontroli społecznej wymagane przez ustawę. W § 12 ust. 9 uchwały uregulowano, iż "Wykaz osób zakwalifikowanych przez Komisję do zawarcia umów najmu podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej". W ocenie organu nadzoru określona zasada jawności co do osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu nie jest tożsama z zasadą poddania kontroli społecznej tej procedury. W konsekwencji należy uznać, że w badanej uchwale brak jest regulacji obligatoryjnej z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, co także przesądza o konieczności stwierdzenia nieważności aktu normatywnego w całości.

Z uwagi na powyższe ustalenia stwierdzenie nieważności uchwały nr XXX/210/21 Rady Gminy Mieścisko z dnia 12 stycznia 2021 r. w całości jest konieczne i zasadne.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.
2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

z up. Wojewody Wielkopolskiego
I Wicewojewoda Wielkopolski
(-) Aneta Niestrawska
(dokument podpisany elektronicznie)

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

Otrzymują:

1. Rada Gminy Mieścisko
2. Wójt Gminy Mieścisko

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117