



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN4131. 410 2016.

Olsztyn, dnia

5 grudnia 2016 r.

URZĄD MIASTA i GMINY
w MŁYNARACH

WPL. 2016 -12- 09

L.dz. 4637/16 podpis

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXIV/149/2016 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 28 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Młynary.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Młynarach, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym i 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) przyjęła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Młynary.

W przedmiotowej uchwale Rada Miejska w Młynarach w § 2 ust. 8 określiła wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i wskazała, iż należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość dla gospodarstwa jednoosobowego przekracza 100%, a nie przekracza 250% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego: przekracza 75%, a nie przekracza 200% najniższej emerytury. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wprowadzając powyżej określone kryterium dochodowe, Rada Miejska zawęziła krąg adresatów oraz ograniczyła możliwości dostępu do wynajmu lokali mieszkalnych. Rada nie była uprawniona do określania w ww. uchwale, dochodu minimalnego uprawniającego do oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony. W ten sposób, ustanowione kryterium dochodowe jest niesprawiedliwe i krzywdzące w stosunku do osób najuboższych i bezdomnych. Zgodnie z powyższym przepisem, Rada wykroczyła poza upoważnienie zawarte w art. 4 ust. 2 ww. ustawy. Powyższe stanowisko organu nadzoru znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, np. wyrok z dnia 16 czerwca 2016 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach - sygn. akt II SA/Ke 414/16.

Ponadto na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy ma obowiązek ustalić wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu.

W przedmiotowej uchwale, Rada Miejska nie określiła wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu, co stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy i uzasadnia stwierdzenie nieważności uchwały w całości. Skoro bowiem przepis art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazuje radzie gminy materię, która w uchwale winna się znaleźć, to pominięcie któregoś z wymienionych tym przepisem elementów, skutkuje brakiem realizacji upoważnienia ustawowego.

W § 7 ust.1 lit. b uchwały Rada ustaliła, iż o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego mogą ubiegać się osoby znajdujące się w trudnych warunkach mieszkaniowych, o których mowa w § 2 pkt 11 niniejszej uchwały. Zgodnie z treścią art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i o zmianie Kodeksu cywilnego umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1. Powyższy przepis nie pozwala na wprowadzenie dodatkowego kryterium do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w postaci trudnych warunków mieszkaniowych. Należy uznać, iż powyższe postanowienie zostało przyjęte bez podstawy prawnej i wykracza poza dyspozycję określoną w art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W § 10 ust. 2 uchwały Rada wskazała, iż umowę najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na kolejny okres na pisemny wniosek, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a ponadto prawidłowo wywiązuje się z obowiązków nałożonych umową najmu. Zgodnie z art. 23 ust. 3 ww. ustawy, umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Rada Miejska powyższą regulacją naruszyła art. 23 ust. 3 ww. ustawy. Powyższy przepis nie przyznaje kompetencji Radzie do określenia dodatkowego warunku (w postaci prawidłowego wywiązywania się z umów), od którego zależy przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

W rozdziale 4 uchwały, zatytułowanym „Tryb rozpatrywania wniosków”, Rada Miejska wprowadziła regulacje, które w istocie są wykazem dokumentów, jakie należy złożyć wraz z wnioskiem, aby rozpocząć procedurę zawarcia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy. Tymczasem, zgodnie z art.21 ust. 3 pkt 5 ww. ustawy, zasady wynajmowania lokali winny określać tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Rada nie uregulowała ww. kwestii, należy zatem uznać, iż Rada uchybiła dyspozycji zawartej w art. 21 ust. 3 pkt 5. W myśl art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego, działają 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 jednostki samorządu terytorialnego musi uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Nieuregulowanie w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wszystkich elementów wskazanych w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego, stanowi istotne naruszenie prawa i przesądza o konieczności wyeliminowania z obrotu prawego uchwały Rady Miejskiej w Młynarach w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w całości.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak na wstępie.

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

Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Młynarach
2. Burmistrz Miasta Młynary

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki