



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI



Olsztyn, 1 sierpnia 2013r.

PN.4131.420.2013

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXVI/194/13 Rady Miejskiej w Sępólnie z dnia 28 czerwca 2013r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Sępólnie, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno.

Stosownie do art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, **oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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,
- 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 o najem lokali socjalnych 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,
- 7) kryteria oddawania w najem lokali opowierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Z przytoczonego wyżej przepisu, a w szczególności z użytego przez ustawodawcę sformułowania „ w szczególności” wynika, iż uchwalane zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny obligatoryjnie obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 pkt 1-7 ustawy.

Tymczasem uchwalone zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie zawierają regulacji dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu.

Nie została zatem wypełniona dyspozycja wynikająca z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. Skoro przepis art. 21 ust. 3 pkt 1-7 wskazuje radzie gminy materię, która w uchwale powinna się

znaleźć, to pominięcie w przedmiotowej uchwale przez radę gminy któregoś z wymienionych tym przepisem elementów, skutkuje brakiem realizacji upoważnienia ustawowego, które należy ocenić jako istotne naruszenie prawa.

Stanowisko powyższe znajduje pełne potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (vide: wyrok WSA w Szczecinie z dnia 15.12.2011r. sygn. akt II SA/ Sz 790/10, wyrok WSA w Opolu z dnia 7.05.2009r. sygn. akt II SA/Op 93/09, wyrok WSA w Gliwicach z dnia 23.04.2009r. sygn. akt IISA/GL 1108/08).

Stąd też należało orzec jak na wstępie.

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

Otrzymują:

- 1) Przewodniczący Rady Miejskiej w Sępopolu,
- 2) Burmistrz Sępopola

WOJEWODA
w/z
Jan Mascianica
WICEWOJEWODA