



Poznań, dnia 27 kwietnia 2021 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.256.2021.24

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 XXXII/233/2021 Rady Miejskiej Turku z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 25 marca 2021 r. Rada Miejska Turku podjęła uchwałę nr XXXII/233/2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek, dalej: "uchwała".

Uchwałę podjęto na podstawie: "art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U.2020.713 ze zm.) 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 (t.j.: Dz. U.2021.11 ze zm.)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 30 marca 2021 r.

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

Do podjęcia przedmiotowej uchwały upoważnia radę przepis 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), dalej „ustawa”. Z treści ust. 3 przywołanego przepisu wynika, iż zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminny powinny określać w szczególności:

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

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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 ustawy;
- 7) (uchylony).

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ wskazane wyżej wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Istnieje zatem możliwość zamieszczenia w uchwale jeszcze innych zagadnień związanych z najmem, ale jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 czerwca 2010 roku, sygn. akt I OSK 732/10 *"Nie oznacza to jednak, by organ stanowiący gminy, ustalając zasady wynajmu lokali mógł dowolnie określać dodatkowe kryteria, według których potrzeby mieszkaniowe określonych gospodarstw domowych o niskich dochodach mogą być zaspokojone"*. Muszą być one zgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) oraz przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej, w tym zwłaszcza przepisami ustawy zawierającej delegację do podjęcia przedmiotowej uchwały. Ponadto zasady wynajmowania lokali powinny być stanowione w taki sposób, aby mieszkańcy gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe, tj. wysokość dochodu i warunki zamieszkiwania, od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse w staraniach o uzyskanie lokalu. Dalej, uchwała rady w sprawie zasad wynajmowania lokali, jako akt prawa miejscowego, powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, mając na uwadze potrzeby danej społeczności lokalnej. Pominięcie przez radę któregoś z obligatoryjnych elementów uchwały skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu.

Organ nadzoru oceniając legalność uchwały wskazuje, że nie zawiera ona obligatoryjnych elementów wymienionych w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, tj. wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy, tj. warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy.

Całkowite pominięcie regulacji w tym zakresie skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności badanej uchwały w całości.

Ponadto wskazać należy na szereg innych, istotnych naruszeń prawa znajdujących się w ocenianej uchwale.

Rada w § 2 ust. 2 określiła, że *"Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznacza się dla osób, które spełniają następujące warunki: 1) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, tj.: a) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 5 m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m² lub zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi; b) są osobami bezdomnymi (w przypadku ostatniego stałego zameldowania na terenie Gminy Miejskiej Turek); 2) Spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 5 oraz § 4 ust. 2 pkt 5 niniejszej uchwały;"*. W ocenie organu nadzoru rada nie posiada upoważnienia, ażeby definiować pojęcie *"niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych"*, tak jak to zrobiła we wskazanym wyżej § 2 ust. 2 pkt 1 lit. a i b uchwały. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy oraz gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zatem przesłankami warunkującymi uzyskanie prawa do najmu lokalu z gminnego zasobu są: status mieszkańca gminy, niski dochód oraz niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. O ile rada ma kompetencje, ażeby regulować wysokość dochodu, od którego uzależnia możliwość starania się o najem lokalu, do czego uprawnia ją przepis art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, o tyle nie posiada ich, w ocenie organu nadzoru, w przypadku definiowania czym są *"niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe"*. Inaczej bowiem, zgodnie z literalnym brzmieniem § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w mieście Turku mieliby tylko mieszkańcy, którzy zamieszkują w lokalach z określoną powierzchnią przypadającą na członka gospodarstwa domowego lub zamieszkujących w pomieszczeniach nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz osoby bezdomne.

Organ nadzoru stwierdza również, że zapisy uchwały, które uzależniają ubieganie się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Turek od zameldowania na terenie gminy naruszają prawo (por. zapisy uchwały: § 2 ust. 2 pkt 1 lit. b), § 3 ust. 1 pkt 4, § 4 ust. 2 pkt 4 oraz pkt 2 załącznika do uchwały pn. System kwalifikacji punktowej – wszystkie dotyczące osób bezdomnych). Podkreślenia wymaga, że pojęcie wspólnoty samorządowej zostało zdefiniowane w art. 16 ust. 1 Konstytucji RP, z którego wynika, że tworzy ją z mocy prawa ogół mieszkańców jednostek zasadniczego podziału terytorialnego, w tym przypadku gminy. Takie właśnie znaczenie należy nadać pojęciu wspólnoty samorządowej użytemu w art. 4 ust. 1 ustawy. Mieszkańcem gminy jest zatem każda osoba fizyczna mająca miejsce zamieszkania na terenie tej gminy. Jak wynika

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

z kolei z art. 4 ust. 2 ustawy, prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu ma każdy mieszkaniec gminy nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, mający niskie dochody. W powyższym kontekście, w utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych prezentowane jest stanowisko, że brak jest podstaw, aby przepisy stanowione przez organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego dyskryminowały w jakichkolwiek sposób członków wspólnoty samorządowej w dostępie do prawa nabycia lokalu z gminnego zasobu nieruchomości, z uwagi na długość okresu i charakter zamieszkiwania na terenie danej gminy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 106/18). Wyłączenie członka wspólnoty samorządowej z powyższego powodu narusza art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy.

Należy stwierdzić, że rada bezpodstawnie, modyfikując zapis ustawowy, określiła czas trwania umowy najmu socjalnego lokalu, wprowadzając zapisy w § 2 ust. 5 i § 4 ust. 1 uchwały, że „*Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony tj. na okres 2 lat.*”. Zaznaczyć trzeba, że żaden przepis ustawowy nie zawiera upoważnienia dla rady gminy do określenia maksymalnego czasu trwania umowy najmu socjalnego lokalu. Określenie w uchwale takiego przedziału czasowego, na jaki może zostać zawarta umowa najmu socjalnego lokalu, uznać należy za przekroczenie upoważnienia ustawowego oraz modyfikację normy ustawowej. Ustawodawca w art. 23 ust. 1 ustawy postanowił, że umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony. Podkreślić należy, że organem uprawnionym do zawierania, przedłużania umów najmu w imieniu gminy jest jej organ wykonawczy, zatem to on oraz przyszły najemca lokalu, jako strony stosunku cywilnoprawnego, którego przedmiotem jest umowa najmu socjalnego lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, są uprawnieni na zasadach równorzędności stron do określenia okresu, na jaki zostanie zawarta umowa, mając na uwadze treść art. 23 ust. 1 ustawy.

W ocenie organu nadzoru, zapisy § 2 ust. 8 uchwały w brzmieniu „*W szczególnie uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Turku może po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rady Miejskiej Turku właściwej w sprawach komunalnych, wynając lokal na rzecz osób niespełniających kryteriów określonych w uchwale*” oraz § 13 ust. 1 lit. b) w zakresie pojęć „*naruszenia zasad współżycia społecznego*” czy „*uzasadnionego interesu gminy*” w sposób nieuprawniony wprowadzają pojęcia nieostre. Należy wskazać, że zapisy zawierające niedookreślone, nieostre klauzule, takie jak „*szczególnie uzasadnione przypadki*”, „*uzasadniony interes gminy*” czy ogólne odwołanie do zasad współżycia społecznego wprowadzają uznaniowość organów je stosujących i naruszają zasadę związania organów administracji publicznej przepisami prawa powszechnie obowiązującego wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 647/13). Przepis § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) statuuje nakaz takiego redagowania przepisów aktów prawodawczych, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy. Innymi słowy, każdy przepis winna cechować precyzja, komunikatywność oraz wynikające z nich adekwatność wypowiedzi do zamiaru prawodawcy (zob. M. Zieliński [w:] S. Wronkowska, M. Zieliński, Komentarz do zasad techniki prawodawczej, Warszawa 2012, s. 38).

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

Rada gminy, będąc zobowiązana do określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinna uczynić to w sposób wyczerpujący. Przewidując wyjątki od uchwalonych przez siebie zasad, powinna zatem możliwie precyzyjnie wskazać powody, dla których takie wyjątki mają być dopuszczone. Przyjęcie, że mają to być przykładowo „szczególnie uzasadnione przypadki” czy „uzasadniony interes gminy” są stwierdzeniami zbyt ogólnymi, nie wskazującymi w sposób należyty kryteriów oceny, jak również celu, który miałyby spełniać niestosowanie kryteriów określonych w uchwale. Ponadto, zakres znaczeniowy takich pojęć uchwały byłby kształtowany wyłącznie przez organ wykonawczy gminy na etapie wykonywania uchwały, w drodze uznaniowej interpretacji.

Rada naruszyła również prawo przyjmując regulacje § 3 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały, stanowiące, że osobami uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu są osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie gminy lub pobliskiej miejscowości, bądź nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie gminy lub sąsiedniej miejscowości. Tożsamy zapis o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie gminy lub pobliskiej miejscowości zawarty jest w § 15 ust. 2 pkt 6 uchwały. W ocenie organu nadzoru, niedopuszczalnym jest wyłączenie z kręgu uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób, które mają tytuł prawny do innego lokalu (odmiennie niż w przypadku umowy o najem socjalny lokalu, o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy). Podstawowym dopuszczalnym w świetle treści ustawy kryterium decydującym o istnieniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy jest istnienie po stronie danej osoby niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (przy czym nie chodzi tu o każdą subiektywną potrzebę mieszkaniową, lecz potrzebę zobiektywizowaną warunkami zamieszkiwania uznanymi za kwalifikujące je do poprawy według zgodnych z ustawą kryteriów przyjętych przez radę gminy), nie zaś posiadanie bądź nie tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości, czy też niespełnianie innych warunków, na wprowadzenie których ustawa nie zezwala (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 23 maja 2019 r., sygn. akt III SA/GI 1081/18). Organ nadzoru zwrócił uwagę, że powyższe zapisy § 3 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały zostały umieszczone w rozdziale 3 zatytułowanym *"Kryteria pierwszeństwa wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego"*, niemniej jednak nie zmienia to oceny prawnej tego zagadnienia, tym bardziej, że jedynie zapisy § 3 ust. 1 pkt 4, ust. 7 i ust. 8 można by uznać za kryteria uzasadniające przyznanie pierwszeństwa. Pozostałe opisane w tym rozdziale kryteria dotyczą w rzeczywistości uszczegółowienia zasad oddawania lokalu w najem na czas nieoznaczony. Podobna sytuacja ma miejsce w rozdziale 4 uchwały dotyczącym kryteriów pierwszeństwa wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu na czas oznaczony. W powyższym zakresie organ nadzoru zwraca uwagę na potrzebę jasnego i czytelnego oddzielenia poszczególnych kwestii regulowanych w uchwale na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy. Zwrócić uwagę należy również na niepoprawną systematyzację jednostek redakcyjnych w § 3 uchwały. Nieważne są również zapisy § 12 ust. 1 lit. d) uchwały w zakresie dotyczącym skreślenia z listy osób uprawnionych (por. § 10 ust. 12 uchwały), jeżeli *"wnioskodawca, jego współmałżonek albo osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą ujęta na wniosku ma prawo własności do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na terenie*

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

Gminy lub miejscowości pobliskiej". Rada w tym zakresie dodatkowo, w sposób nieuprawniony rozszerzyła krąg osób, których tytuł prawny do lokalu (w tym przypadku prawo własności) uniemożliwia wnioskodawcy zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Organ nadzoru wskazuje, że regulacje § 4 ust. 2 pkt 8 uchwały, przyznające pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu socjalnego lokalu osobom, które *"uzyskały takie prawo na mocy prawomocnego wyroku sądowego i zostały ujęte w rejestrze wyroków eksmisyjnych z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (lub prawem do lokalu socjalnego)"* są nieważne. Zapisy takie, w przypadku, gdy obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu spoczywa na gminie, wykraczają poza upoważnienie ustawowe, określone w art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, bowiem jej przepisy nie dają podstaw do ustalenia takiego pierwszeństwa. Przepisy art. 4 ust. 2 i art. 14 ust. 1 ustawy wyznaczają granicę obowiązku gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przez zapewnienie najmu socjalnego lokalu. Kreowane natomiast przez gminę w drodze uchwały zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, nie mogą zawężać granic tego ustawowego obowiązku. Przepis art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ustawy. Ten ostatni przepis kształtuje bowiem w sposób samodzielny i wyczerpujący zasady postępowania wobec osób, które nabyły uprawnienie do umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 732/10, *"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"*.

Zdaniem organu nadzoru za istotnie naruszający prawo, wykraczający poza zakres delegacji ustawowej, uznać należy zapis § 10 ust. 5 uchwały, w którym rada postanowiła, że *"Wniosek i formularz aktualizacji wniosku zawierający nieprawdziwe dane o sytuacji mieszkaniowej i materialnej własnej, jak i osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym skutkuje jego negatywnym rozpatrzeniem i może być podstawą skreślenia z listy"*. Tymczasem ustawodawca określił w art. 21b ust. 6 ustawy odpowiednie postępowanie stanowiąc, że gmina odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu.

Organ nadzoru kwestionuje również zapisy § 11 ust. 4 i 5 uchwały, które stanowią, że *"Osobie umieszczonej na liście osób uprawnionych, o których mowa w § 10 ust. 12 przysługuje prawo do jednorazowej uzasadnionej odmowy przyjęcia propozycji przydziału lokalu"* i *"Ponowna odmowa przyjęcia propozycji przydziału lokalu jest równoznaczna ze skreśleniem z list osób uprawnionych,*

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

o których mowa w § 10 ust. 12". Jak wskazuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych „(...) skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego na skutek dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu i uznanie, że stanowi to rezygnację z ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego, jest sprzeczne z celem ustawy (ratio legis) i oznacza stworzenie negatywnej przesłanki materialnoprawnej wykraczającej poza granice zakreślone delegacją ustawową. Zakwestionowany zapis pozostaje w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie jest niczym nie uzasadnionym pozbawieniem uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki umożliwia stworzenie nieprawidłowej sytuacji gminie, w której faktycznie wymusi na uprawnionym przyjęcie drugiego spośród zaproponowanych lokali. Takiego władztwa nad obywatelem nie przyznaje gminie żaden z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów” - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 30 czerwca 2011 r., sygn. akt II SA/Go 269/11. W konsekwencji wprowadzenie zapisu pozwalającego na skreślenie z listy osób, w przypadku odmowy przyjęcia przez nie propozycji lokalu stanowi istotne naruszenie normy art. 21 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy.

Odnosząc się do rozdziału 6 uchwały zatytułowanej „Inne postępowania”, zwrócić należy uwagę, że rada w sposób nieuprawniony ingeruje w kompetencje organu wykonawczego gminy, który jest uprawniony do zawierania, przedłużania czy wypowiedzania umów najmu w ramach stosunków cywilnoprawnych z uwzględnieniem przepisów ustawy.

W ocenie organu nadzoru kwestionowana uchwała nie określa również w sposób prawidłowy sposobu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali. 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 powinno mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego na podejmowane decyzje. Rada wskazuje, że kontrolę taką pełnić będzie Społeczna Komisja Mieszkaniowa. Jednakże analiza zapisów uchwały pod kątem uprawnień tej komisji prowadzi do wniosku, że uchwała przyznaje jej uprawnienia w zasadzie merytorycznego organu rozpatrującego wszystkie wnioski o najem, a nie uprawnienia kontroli społecznej. W ocenie organu nadzoru kontrola powinna sprowadzać się do weryfikacji tego, czy w danym postępowaniu o przydział lokali mieszkalnych zostały zachowane wszystkie przewidziane uchwałą procedury, jak były one stosowane i czy były stosowane poprawnie. Ocenie w ramach kontroli społecznej będą zatem podlegały np. liczby złożonych wniosków, liczby wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie, dane liczbowe składające się ocenę punktową wniosków, skala ocen jaką w weryfikacji wniosków stosował podmiot weryfikujący, prawidłowość zliczenia punktacji itp. W przedmiotowym przypadku uprawnieniami komisji są: weryfikacja wniosków, tworzenie projektów list uprawnionych, potwierdzanie wiarygodności danych poprzez

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

dokonywanie wizytacji lub wzywianie na rozmowy na komisję. Poza kwestiami opiniodawczymi, pozostałe jej kompetencje sprowadzają tę komisję do roli kolejnego organu gminy, który realizuje zadania związane z wynajmem lokali.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec, jak w sentencji.

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.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Michał Zieliński

(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miejska Turku

Burmistrz Turku