



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 maja 2014 r.

Poz. 4549

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-O.4131.4.2014.GSS WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 30 kwietnia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz 594 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXII/261/2014 Rady Gminy Przasnysz z dnia 28 marca 2014 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przasnysz.*

Uzasadnienie

W dniu 28 marca 2014 r. Rada Gminy Przasnysz podjęła uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przasnysz.

Uchwała powyższa została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu jako organowi nadzoru w dniu 2 kwietnia 2014 r. Jako podstawy prawne Rada Gminy wskazała art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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 (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz.150) dalej: *u.o.p.l.*

W toku kontroli legalności uchwały Nr XXXII/261/2014 organ nadzoru stwierdził, iż przedmiotowa uchwała, została podjęta z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 *u.o.p.l.*, poprzez przekroczenie przez Radę Gminy Przasnysz dyspozycji tego przepisu.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt. 2 *u.o.p.l.* 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; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Konkretyzacja tego obowiązku dokonana została przez ustawodawcę w art. 21 ust. 3 tej ustawy, zgodnie z którym zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) 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;
- 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 o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Analizując kwestionowaną uchwałę Rady Gminy Przasnysz stwierdzić należy, iż regulacje zawarte w jej treści w sposób istotny naruszają przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

Ponieważ powyższa uchwała istotnie narusza prawo w odniesieniu do obligatoryjnych elementów stwierdzenie nieważności następuje co do całości uchwały.

W § 3 uchwały Rada Gminy określiła wysokość dochodu gospodarstwa domowego uprawniającą oddanie lokali mieszkalnych (ust. 1) i lokali socjalnych (ust. 2) z mieszkaniowego zasobu gminy w najem lub podnajem osobom, które spełniają ustalone kryterium. Jednocześnie w § 3 ust. 3 uchwały Rada Gminy zapisała „Przez dochód gospodarstwa domowego wyliczany dla celów określonych w ust. 1 i 2 rozumie się dochód, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966)”. Ponieważ ust. 1 i 2 paragrafu 3 uchwały zawiera odmienną definicję

dochodu niż przywołany w ust. 3 tego paragrafu art. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych zdaniem organu nadzoru Rada Gminy Przasnysz nie ustaliła w sposób jednoznaczny i bezsporny wysokości dochodu gospodarstwa domowego, od którego uzależniła możliwość oddania osobom w najem lub podnajem lokali mieszkalnych i socjalnych.

W ocenie organu nadzoru powyższa regulacja stanowi istotne naruszenie prawa ponieważ posiada zbyt wysoki poziom ogólności, który może przyczynić się do powstania wątpliwości interpretacyjnych w toku stosowania uchwały. Potwierdzeniem powyższej argumentacji jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 24 września 2008 r. który stwierdza: *Wprowadzenie w uchwale będącej aktem prawa miejscowego uregulowań sformułowanych w sposób trudny do jednoznacznego odczytania stanowi istotne naruszenie prawa* (III SA/Wr 358/08).

W § 4 ust. 1 gmina ustaliła „możliwość udzielania przez Wójta obniżki czynszu w przypadku gdy stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 2 % wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – ogłoszonych przez Wojewodę Mazowieckiego w drodze obwieszczenia”. Tymczasem, zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 1 *u.o.p.l* zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu. Zawarcie przez radę gminy w § 4 ust. 1 cytowanej regulacji nastąpiło z przekroczeniem delegacji ustawowej.

Ponadto w § 4 ust. 2 pkt 2 i 3 uchwały rada gminy określiła inne niż wysokość dochodu kryteria uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu. W art. 7 ust. 2 *u.o.p.l* ustawodawca wskazał, że kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Zapis ten stanowi dla rady gminy podstawę do określenia zróżnicowanej wysokości dochodu gospodarstwa domowego i uzależnienie od tej wysokości dochodu kwoty obniżki czynszu. Organ nadzoru stwierdza, że ustalenia przez radę gminy innych kryteriów niż wskazuje przepis ustawy jest istotnym naruszeniem prawa.

W § 5 uchwały rada gminy ustaliła warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

W § 5 punkt 1 rada gminy ustaliła definicję lokalu o znacznym zaludnieniu, uzależniając uprawnienie wnioskodawcy do poprawy warunków zamieszkania od spełnienia kryteriów tam określonych, tj. powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest równa lub mniejsza niż 5m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, równa lub mniejsza niż 10m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, a w przypadku zamieszkiwania w lokalu osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim odpowiednio nie mniej niż 7m² i 12m². W punkcie 2 tego paragrafu zdefiniowała „trudne warunki mieszkaniowe” stanowiąc katalog otwarty tej definicji.

Podobnie w § 6 rada gminy określiła krąg osób, które mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Przasnysz a w § 10 ustaliła krąg osób mogących ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego. W obu paragrafach rada gminy uzależniła zawarcie umów najmu od spełnienia łącznie kryterium zamieszkania na pobyt stały na terenie gminy Przasnysz, nieposiadanie tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, pozostawanie w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz uzyskiwanie dochodu w wysokości o której mowa w § 3 ust 1 uchwały.

Przyjęcie takich rozwiązań w §§ 5, 6, 10 pozbawia z góry określoną grupę mieszkańców praw do zawarcia umowy najmu, niezależnie od prawa do złożenia wniosku. Krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu jest bowiem określony w art. 4 ust. 1 i 2

u.o.p.l. i jak wynika z tego przepisu uprawnionymi są wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i którzy spełniają jednocześnie kryterium dochodowe. Z zasady równych praw obywali wynika obowiązek równego ich traktowania przez prawodawcę w stanowionym prawie. Natomiast przepis §§ 5, 6 i 10 uchwały w sposób nieuzasadniony według dowolnie ustalonego kryterium dotyczącego zamieszkiwanego lokalu, budynku lub pomieszczenia różnicuje tę samą kategorię podmiotów uprawnionych do uzyskania mieszkania z zasobu gminy.

Rada Gminy nie ma żadnych podstaw do rozumienia „warunków zamieszkiwania” inaczej niż warunków faktycznych zamieszkiwania. Okoliczności prawne związane z lokalem i wnioskodawcą do tych „warunków zamieszkiwania” nie należą - wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 września 2011 r. (sygn. akt I OSK 1126/11).

Zasady wynajmowania lokali powinny być tak skonstruowane, by ci spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe, od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu, z uwzględnieniem przewidzianego przez ustawodawcę pierwszeństwa zawarcia umowy najmu przysługującego osobom spełniającym wskazane w tym względzie w uchwale kryteria (wyrok NSA z dnia 17 listopada 2004 r., I OSK 883/04, LEX nr 164541, wyroki WSA we Wrocławiu z dnia 5 października 2005 r., II SA/Wr 110/03, z dnia 22 stycznia 2008 r., IV SA/Wr 541/07, z dnia 4 grudnia 2008 r., IV SA/Wr 485/08, z dnia 12 sierpnia 2010 r., IV SA/Wr 338/10).

Uzależnienie uprawnienia do tworzenia warunków zamieszkania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy od innego, nie przewidzianego w ustawie kryterium stanowi istotne naruszenie przepisów prawa.

W § 8 uchwały rada gminy orzekła o przypadkach możliwości zamiany lokali stanowiąc, że „1. W przypadkach podyktowanych względami społecznymi oraz racjonalną gospodarką lokalami, najemcy, który posiada zadłużenie w czynszu i innych opłatach eksploatacyjnych, Gmina może zaproponować najem innego wolnego lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu, który jest tańszy w utrzymaniu. Warunkiem dokonania takiej zamiany jest uregulowanie przez najemcę w całości zadłużenia w czynszu wraz z odsetkami lub prawidłowe realizowanie warunków porozumienia co do spłaty zadłużenia w ratach.

2. Zamiana lokalu dokonywana jest na pisemny wniosek najemcy.

3. Zamiana lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Przasnysz może być dokonana jako wzajemna zamiana pomiędzy dwoma najemcami tych zasobów, pod warunkiem zdania uprzednio zajmowanego lokalu w stanie nie gorszym i wolnego od osób i rzeczy.”

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać 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 (art. 21 ust. 3 pkt 4 *u.o.p.l.*). Przepis ten przyznaje gminie uprawnienie do określania warunków dokonywania zamiany lokali. W kwestionowanym § 8 uchwały rada gminy nie dokonała ustalenia tych warunków lecz oznaczyła krąg osób uprawnionych do ubiegania się o zamianę lokali. Tymczasem krąg tych osób wyczerpująco określa *u.o.p.l.* w art. 4 ust. 1. Jak wynika z treści tego przepisu, uprawnionymi są wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i którzy spełniają jednocześnie "kryterium dochodowe". Zgodnie z art. 16 ust. 1 Konstytucji określającym, że ogół mieszkańców jednostek zasadniczego podziału terytorialnego stanowi z mocy prawa wspólnotę samorządową oraz art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

wskazującym, iż mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową należy uznać zakwestionowany paragraf uchwały jako sprzeczny z powołanymi powyżej przepisami. W tym wypadku naruszono wskazane powyżej zasady ustawowe i konstytucyjne, powodując, iż o prawo zamiany lokali nie mogą skutecznie ubiegać się wszystkie osoby należące do wspólnoty samorządowej.

W § 9 i § 12 uchwały rada gminy ustaliła krąg osób, którym nie przysługuje prawo najmu lokalu mieszkalnego (§ 9) i prawo najmu lokalu socjalnego (§ 12).

„Prawo najmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego nie przysługuje osobom, które:

- 1) zbyły przysługujące im wcześniej prawa do lokalu lub nieruchomości, jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniających do starania się o najem lokalu mieszkalnego;
- 3) porzuciły dotychczas zajmowany lokal z zasobów gminnych bez rozliczenia z administratorem budynku, wynikającego ze zobowiązań zawartych w umowie najmu.

oraz „Prawo najmu lokalu socjalnego nie przysługuje osobom, które:

- 1) zbyły przysługujące im prawa do lokalu lub nieruchomości - jeżeli otrzymane z tego tytułu środki finansowe wystarczają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) które dokonały dobrowolnej zamiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym, usytuowaniu lub powierzchni, uprawniającej do starania się o najem lokalu socjalnego.”

Należy wskazać, że Ustawodawca w *u.o.p.l.* nie przewidział możliwości tworzenia listy przesłanek negatywnych, po spełnieniu których niemożliwym staje się ubieganie się osoby o prawo najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego z zasobu gminy. Rada gminy nie może modyfikować przepisów bezwzględnie obowiązujących poprzez „zawężanie” kręgu podmiotów uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobu gminy. Krąg podmiotów uprawnionych został określony przez ustawodawcę w art. 4 cytowanej ustawy, zatem wszelkie jego ograniczenia w istotny sposób naruszają prawo i konstytucyjną zasadę równości.

W § 14 uchwały rada gminy postanowiła, że „Umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok (ust. 1). Umowę najmu lokalu socjalnego 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 (ust. 2)”.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony. Niedopuszczalne jest więc wyznaczenie przez radę gminy okresu, na jaki ma zostać zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, gdyż w ten sposób modyfikuje się normę ustawową. Arbitralne ustalenie przez radę gminy okresu, na jaki ma być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego ogranicza w dużym stopniu uprawnienia potencjalnych najemców lokali socjalnych, a także samej Rady Gminy Przasnysz.

Zdaniem organu nadzoru brak jest podstaw prawnych do określenia w przedmiotowej uchwale okresu, na jaki może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, a następnie przedłużona. Z art. 21 ust. 3 ustawy nie wynika upoważnienie do regulowania takich kwestii w drodze aktu prawa miejscowego, art. 23 ust. 1 stanowi, że „umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony”, a według art. 23 ust. 3 „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 (...)”. Wprowadzenie w § 14 ust. 1 i 2 powyżej wskazanych regulacji, jest w istocie wprowadzeniem normatywnych przesłanek determinujących treść umów cywilnoprawnych, a tym samym działaniem ograniczającym zasadę swobody umów przez jedną ze stron tego rodzaju umów, tj. gminną jednostkę samorządu terytorialnego.

W § 15 uchwały rada gminy ustaliła, że „Wypełnione i potwierdzone przez właściwe organy lub instytucje, wnioski o oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub socjalnego wraz z opisem sytuacji życiowej Wnioskodawcy i pozostałych członków gospodarstwa domowego zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, przyjmowane są w siedzibie Urzędu Gminy Przasnysz (ust. 1). Szczegółowy regulamin i zakres działania Komisji Mieszkaniowej zostanie określony zarządzeniem Wójta Gminy Przasnysz (ust.4).

Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 5 *u.o.p.l.* uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Przasnysz powinna zawierać tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

Stanowienie przez radę gminy w akcie prawa miejscowego zasady, że wnioski o oddanie w najem lokalu mieszkalnego muszą być „potwierdzone przez właściwe organy lub instytucje” stanowi istotne naruszenie prawa albowiem brak wyczerpującego wskazania o jakie organy i instytucje chodzi prowadzić może odmowy rozpatrzenia wniosku a tym samym do nadużycia prawa poprzez swobodne uznanie i arbitralne zawieranie przez organ umów najmu lokali.

Ponadto w § 15 ust. 4 wykreowano kompetencje Wójta Gminy Przasnysz do określenia w drodze zarządzenia regulaminu i zakresu działania Komisji Mieszkaniowej. Żaden przepis ustawy nie upoważnia rady gminy do kreowania kompetencji wójta, a zwłaszcza nie sposób tego upoważnienia wyprowadzić z treści art. 21 ust. 3 ustawy, w tym zwłaszcza z przepisu art. 21 ust. 3 pkt 5, zgodnie z którym rada gminy w ramach zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W ramach określenia „trybu” nie mieści się bowiem kreowanie kompetencji organu administracji publicznej, jakim jest wójt, jak i umocowywanie innego organu niż rada do regulowania chociażby wycinkowo trybu załatwiania wniosków o najem lokali, a taki charakter mają uregulowania § 15 ust. 4 uchwały. W powyższej regulacji doszło do nieznajdującej podstaw prawnych subdelegacji kompetencji Rady Gminy Przasnysz, co wskazuje, że w tym zakresie uchwała została wydana z istotnym naruszeniem prawa, a w konsekwencji należało stwierdzić nieważność przepisów § 15 ust. 4 uchwały.

W § 16 ust. 2 uchwały Rada Gminy Przasnysz uregulowała postępowanie przy zbiegu tytułów uprawniających się do starania o pomoc mieszkaniową gminy, stwierdzając, że „W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna nakazująca dostarczenie lokalu, sprawa jest rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej”.

Tymczasem zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 *u.o.p.l.* uprawnionymi starania się o pomoc w przydziale lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy są wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i którzy spełniają jednocześnie kryterium dochodowe. Z zasady równych praw obywateli wynika obowiązek równego ich traktowania przez prawodawcę w stanowionym prawie. Regulacja dotycząca

postępowania podczas zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc w zakresie lokalu wykracza poza ustawową delegację do stanowienia przepisów prawa przez radę gminy.

W § 18 ust. 3 rada gminy określiła wysokość kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu w wysokości 12 – krotności czynszu wyliczonego dla tego lokalu na dzień zawarcia umowy.

W oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym treść upoważnienia określonego w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy nie posiada kompetencji do regulowania w akcie prawa miejscowego treści stosunków prawnych w zakresie ustalania sztywnej wysokości kaucji zabezpieczającej. Przedmiotowe postanowienia może zawierać jedynie umowa najmu zawierana między stronami, a podmiotem wyłącznie uprawnionym do regulowania wysokości kaucji będzie organ wykonawczy - jako organ gospodarujący mieniem gminy i reprezentujący gminę w stosunkach cywilnoprawnych. Natomiast wprowadzenie przedmiotowej regulacji do uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego należy uznać za przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący gminy i wkroczenie w zakres kompetencji organu wykonawczego.

Także za istotnie naruszający prawo należy uznać § 19 ust. 3 uchwały, w którym rada gminy ustaliła, że „Uzyskanie najmu dotychczas zajmowanego lokalu jest możliwe gdy wnioskodawca stale zamieszkiwał w spornym lokalu od co najmniej 3 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego zgonem, nie zakłócał porządku domowego, utrzymywał lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym oraz uregulował wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z użytkowania lokalu”.

W art. 4 *u.o.p.l* prawodawca określił osoby, które posiadają prawo do najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu. Akt ten nie wprowadza innych ograniczeń wyłączających możliwość zawarcia umowy najmu. Tym samym, niedopuszczalne jest - jak w omawianym stanie faktycznym - wyeliminowanie z kręgu osób mogących ubiegać się o wynajem lokalu osób, które nie spełniają kryteriów określonych w § 19 ust. 3 uchwały.

Podsumowując stwierdzić należy, że niewypełnienie przez Radę Gminy Przasnysz w zaskarżonej uchwale zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 3 *u.o.p.l.* uzasadnia stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w całości, pomimo ujęcia w jej treści zapisów, co do których nie dostrzeżono wadliwości.

Stąd orzeczono, jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, wnoszona za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Mazowiecki:
Jacek Kozłowski