



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 czerwca 2014 r.

Poz. 1402

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK.III.4131.1.66.2014.LM WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 26 maja 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) **stwierdzam nieważność uchwały nr XL.227.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 24 kwietnia 2014 r.** w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd, z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Ujeździe na sesji w dniu 24 kwietnia 2014 roku działając 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 2014 r. poz. 150), zwanej dalej ustawą lokalową, podjęła uchwałę nr XL.227.2014 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd.

W ocenie organu nadzoru przyjęte przez Radę Miejską zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujazd naruszają prawo w stopniu istotnym w związku z częściowym wypełnieniem delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 3 ustawy lokalowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy lokalowej, „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”.

Wskazane powyżej elementy oznaczają, iż pominięcie przez radę gminy któregoś z ww. elementów zasad skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem tak podjętego aktu. Wobec powyższego, dla ważności uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, konieczne jest uregulowanie w niej przesłanek, o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 1-7 ustawy lokalowej. Natomiast posłużenie się przez ustawodawcę wyrażeniem „w szczególności” powoduje, iż wyszczególnione w tym przepisie elementy stanowią katalog otwarty. Jedno-

część są to elementy obligatoryjne, do określenia których rada gminy została obowiązana podejmując uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W ocenie organu nadzoru uchwalone przez Radę Miejską w Ujeździe zasady wynajmowania lokali nie regulują **wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu** (art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy lokalowej). Powyższe prowadzi do wniosku, że Rada Miejska nie wypełniła w całości delegacji, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 1-7 ustawy lokalowej w sposób prawidłowy. Tym samym częściowe uregulowanie tej materii należy uznać za niewystarczające, gdyż brak jednego z elementów obligatoryjnych uchwały powoduje przyjęcie przez Radę regulacji tylko w części. Resumując należy stwierdzić, że powyższe uchybienie stanowi istotne naruszenie prawa, co w konsekwencji powoduje nieważność przedmiotowej uchwały w całości.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 ze zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego
Dyrektor
Wydziału Nadzoru i Kontroli

mgr Barbara Bieluszewska