



## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

### stwierdzam nieważność

uchwały nr 32/IV/2011 Rady Miejskiej w Kaletach z dnia 3 marca 2011r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety w całości, jako sprzecznej z 21 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U z 2005 Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”.

### Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejskiej w Kaletach, działając m.in. na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalety.

Wydany akt stanowi wykonanie ustawowego upoważnienia, zobowiązującego organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmujących 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 m<sup>2</sup>.

Wskazany wyżej przepis ustawy wskazuje na minimum spraw, które wymagają uregulowania w akcie wykonawczym. Użyte w nim wyrażenie ”w szczególności” zezwala na przyjmowanie przez organ stanowiący gminy także innych, nie wymienionych w tym przepisie kryteriów. Niemniej jednak, ponieważ przepis ten jest normą o charakterze *iuris cogentis*, niespełnienie jakiegokolwiek z przesłanek w niej wyrażonych skutkuje bezwzględną nieważnością takiej uchwały. Należy bowiem zauważyć, iż uchwała określająca powyższe zasady stanowi akt prawa miejscowego, a zadaniem rady wydającej przepisy powszechnie obowiązujące, jest taka realizacja upoważnienia ustawowego, która wyczerpuje pełny zakres przekazanych przez ustawodawcę problemów (por. wyrok NSA z dnia 11 czerwca 2003 roku, sygn. akt. II SA/Ka 472/03, niepublikowany).

Tymczasem przedmiotowa uchwała pomija kwestie wynikające z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, mianowicie nie określa wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu. Tym samym uchwała Rady Miejskiej w Kaletach została pozbawiona elementu obligatoryjnego, wpływającego na legalność całego aktu prawnego.

Tym samym uchwałą nr 32/IV/2011 Rady Miejskiej w Kaletach z dnia 3 marca 2011r. ze względu na wyżej opisane nieprawidłowości, należy uznać za wadliwą, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia

**Otrzymują:**

- 1) Rada Miejska w Kaletach  
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) a/a.

WZ. .  
WICEWOJEWODA  
ŚLĄSKI

**Stanisław Dąbrowa**