



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.73.2019

Kielce, dnia 23-07-2019

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr IX/83/19 Rady Gminy w Kijach z dnia 24 czerwca 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kije w całości.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 czerwca 2019 roku Rada Gminy w Kijach podjęła uchwałę Nr IX/83/19 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kije.

Uchwała Nr IX/83/19 została przekazana Wojewodzie Świętokrzyskiemu w dniu 28 czerwca 2019 roku. W toku kontroli zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że uchwała ta została podjęta z istotnym naruszeniem przepisu art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. 2019, poz. 1182 – dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów).

W dniu 11 lipca 2019 roku Wojewoda zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy w Kijach o wszczęciu postępowania nadzorczego i wyznaczył termin na złożenie ewentualnych wyjaśnień w sprawie. W piśmie z dnia 15 lipca 2019 roku, znak: OROG.0004.31.2019, Przewodnicząca Rady Gminy poinformowała, że zastrzeżenia do uchwały wskazane w treści zawiadomienia zostały uznane przez Radę Gminy za uzasadnione.

niepodległa

POLSKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI

Stosownie do regulacji art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. Zgodnie zaś z treścią art. 21 ust. 3 ww. ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia analizowanej uchwały, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów.

W załączniku do uchwały Nr IX/83/19 Rady Gminy w Kijach z dnia 24 czerwca 2019 roku określono: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie wynajem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony; warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony; 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; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, oraz kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m². W uchwale nie określono natomiast warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, a także nie ustalono zasad przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t. jedn. Dz.U. 2018, poz. 1508 ze zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (t. jedn. Dz.U. 2019, poz. 1111 ze zm.).

Jak podkreślił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 grudnia 2014 roku, sygn. akt: I OSK 2368/14, Legalis, pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji określonej w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem kontrolowanej uchwały. Jednakże ocena ta dotyczy konkretnego pominięcia i znaczenia tego uchybienia dla możliwości stosowania konkretnej uchwały.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1, ust. 2 i ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. 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. Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Pominięte przez Radę Gminy w Kijach obligatoryjne elementy uchwały dotyczą m.in. określenia warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności (art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o ochronie praw lokatorów). Stosownie do treści art. 14 ust. 1 i ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd nie może orzec o braku

uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu m.in. wobec osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t. jedn. Dz. U. 2019, poz. 1172), chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub jej sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. W ocenie organu nadzoru szczegółowe określenie przez radę gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, ma istotne znaczenie dla prawidłowej realizacji obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tych osób poprzez zapewnienie im odpowiednich, tj. uwzględniających ich szczególne potrzeby, lokali w ramach najmu socjalnego. Nieuwzględnienie w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, mogłoby prowadzić do wyznaczenia osobie niepełnosprawnej lokalu spełniającego ogólne warunki dotyczące minimalnej powierzchni oraz standardu wyposażenia, lecz niepozwalającego na realizację jej uzasadnionych potrzeb życiowych, w tym zwłaszcza zdrowotnych. Z tego względu należy uznać, że niewypełnienie przez radę gminy obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o ochronie praw lokatorów ma znaczny wpływ na możliwość stosowania uchwały podjętej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i stanowi istotne naruszenie prawa skutkujące koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

W analizowanej uchwale nie dokonano również określenia zasad przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 21 ust. 3 pkt 6b ustawy o ochronie praw lokatorów), tj. zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Zgodnie z treścią art. 7 ustawy o pomocy społecznej pomocy udziela się osobom i rodzinom w szczególności z powodu ubóstwa, bezdomności czy niepełnosprawności. Z kolei z art. 3 ust. 1 ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej wynika, iż obowiązek wspierania rodziny przeżywającej trudności w wypełnianiu funkcji opiekuńczo-wychowawczych oraz organizacji pieczy zastępczej, w zakresie ustalonym ustawą, spoczywa na jednostkach samorządu terytorialnego oraz na organach administracji rządowej. Mając na względzie treść art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym obowiązkiem gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym gospodarstw domowych o niskich dochodach, za istotne dla realizacji powyższego obowiązku należy uznać również uregulowanie przez radę gminy zasad przeznaczania lokali dla beneficjentów pomocy udzielanej przez gminę w ramach pomocy społecznej oraz wspierania rodziny.

W związku z powyższym stwierdzenie nieważności uchwały Nr IX/83/19 Rady Gminy w Kijach z dnia 24 czerwca 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kije jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Podpis
Agata Katarzyna Wojtyszek
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1249075.3026897.3394687
Nazwa dokumentu	Rozstrzygnięcie nadz. dot. Uchwały Nr IX 83 19 RG w Kijach z 24.06.2019r.pdf
Tytuł dokumentu	Rozstrzygnięcie nadz. dot. Uchwały Nr IX/83/19 RG w Kijach z 24.06.2019r
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4130.73.2019
Data dokumentu	2019-07-23
Skrót dokumentu	36CEBC24159FB348B53E61434BAA25B0FC30BE6D
Wersja dokumentu	1.7
Data podpisu	2019-07-23 09:06:09
Podpisane przez	Agata Katarzyna Wojtyszek Wojewoda Świętokrzyski

EZD 3.90.65.65.3664

Data wydruku: 2019-07-25

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK (Inspektor - Izabela Antoszevska)