



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.43.2021

Kielce, dnia 27-05-2021

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr XXXI/275/2021 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów w całości.

Uzasadnienie

W dniu 29 kwietnia 2021 r. Rada Miejska w Opatowie podjęła uchwałę nr XXXI/275/2021 w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów, która w dniu 12 maja 2021 r. została przekazana do Wojewody Świętokrzyskiego jako organu nadzoru. Organ nadzoru wszczął na skutek analizy prawnej uchwały postępowanie nadzorcze wskazując na sprzeczność uchwały z prawem. Rada Miejska udzieliła odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego, która nie miała jednak wpływu na ocenę spostrzeżonej sprzeczności z prawem. W tej sytuacji konieczne stało się wydanie przez organ nadzoru rozstrzygnięcia nadzorczego.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 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 – zwana dalej „u.o.p.l.”), rada gminy uchwała 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

niepodległa

POLSKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI

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; 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. Przedmiotowa uchwała narusza w/w przepis poprzez regulacje zawarte w § 2 punkty: 4,5,6, § 4, § 14, § 22 załącznika do uchwały zatytułowanego: „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów”. Treść § 2 punkty: 4,5,6, zawierają wprowadzone przez Radę Miejską definicje pojęć: „mieszkaniowy zasób gminy”, „najniższa emerytura”, „gospodarstwo domowe”. Pojęcie „gospodarstwo domowe” zostało ustawowo zdefiniowane w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133). Pojęcie „najniższa emerytura” zostało pośrednio zdefiniowane w art. 85 ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17 grudnia 1998 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 291). Natomiast pojęcie „mieszkaniowy zasób gminy” zostało zdefiniowane ustawowo w art. 2 ust. 1 pkt 10 u.o.p.l. Nadto Rada Miejska nie posiada ustawowej kompetencji do kreowania definicji lub modyfikowania obowiązujących definicji ustawowych i wprowadzania ich do przedmiotowej uchwały lub jej załącznika. Tym samym ich wprowadzenie do załącznika do uchwały stanowi przekroczenie przez Radę Miejską kompetencji ustawowych. W treści § 4 załącznika do uchwały Rada Miejska kryterium nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu bądź budynku rozszerzyła na najem lokali mieszkalnych obok najmu socjalnego podczas, gdy zgodnie z art. 23 ust. 2 u.o.p.l. kryterium to znajduje zastosowanie tylko w stosunku do najmu lokali socjalnych. Treść § 14 załącznika do uchwały wymaga doprecyzowania, gdyż art. 21 ust. 3 pkt 4 u.o.p.l. wymaga określenia warunków 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. Ogólna treść § 14 załącznika do uchwały nie pozwala do precyzyjne określenie czy zamiana lokali, o której w nim mowa dotyczy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

gminy czy lokali należących do tego zasobu i innych zasobów czy obu tych kategorii. Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 6a u.o.p.l. należy określić warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności. Z przepisu tego wprost wynika, że obejmuje on różne rodzaje niepełnosprawności. Natomiast § 22 załącznika do uchwały ogranicza się tylko do niepełnosprawności ruchowej polegającej tylko na poruszaniu się na wózku inwalidzkim, a pomija inne formy niepełnosprawności ruchowej oraz całkowicie pomija inne formy niepełnosprawności, jak np. w zakresie słuchu, wzroku lub potrzeby osób, wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji. Obecna redakcja § 22 załącznika do uchwały nie wypełnia zatem w pełni dyspozycji art. 21 ust. 1 pkt 6a u.o.p.l. Należy także zwrócić uwagę na błąd redakcyjny zawarty w § 20 ust. 6 załącznika do uchwały zawierający zbędne słowo „pani”, które powinno zostać wykreślone.

Wskazane powyżej naruszenie prawa ma istotny charakter.

W świetle powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały w całości 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
Zbigniew Koniusz
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1686531.4332759.5228328
Nazwa dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze dot. uchwały nr XXXI 275 2021 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 29 kwietnia 2021 r..pdf
Tytuł dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze dot. uchwały nr XXXI 275 2021 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 29 kwietnia 2021 r.
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4130.43.2021
Data dokumentu	2021-05-27
Skrót dokumentu	B82042F815BFC6FD860A9B4B5EAA4D2DEC7E570B
Wersja dokumentu	1.11
Data podpisu	2021-05-27 09:33:18
Podpisane przez	Zbigniew Adam Koniusz Wojewoda Świętokrzyski
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.102.6.6.33866

Data wydruku: 2021-05-27

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK w zastępstwie za Antoszevska-Mazur Izabela (Inspektor - Justyna Janik)