



WOJEWODA LUBELSKI

Lublin-2010-04-06

NK/Z.II.0911-105/10

Rozstrzygnięcie nadzorcze

stwierdzające nieważność uchwały Rady Gminy Biszczka z dnia 2 marca 2010 roku Nr XXXVII/202/2010 w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biszczka.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Gminy Biszczka z dnia 2 marca 2010 roku Nr XXXVII/202/2010 w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biszczka.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XL/211/09 Rady Gminy Biszczka została doręczona organowi nadzoru w dniu 12 marca 2010 roku.

Uchwała została podjęta na podstawie art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy 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 uzasadniającą 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.

Użyte w przepisie art. 21 ust. 1 ustawy sformułowanie "rada gminy uchwała", nie pozostawia organowi stanowiącemu żadnej dowolności w zakresie tworzenia prawa miejscowego w tym przedmiocie. W ramach upoważnienia ustawowego organ stanowiący gminy ma obowiązek wydać przepisy normujące materię nim objętą.

W przepisie art. 21 ust. 3 ustawy, w którym ustawodawca użył kategoriernego zwrotu "powinny", w sposób jednoznaczny nakazuje uregulować wszystkie wymienione w tym przepisie zagadnienia. Kategorierności użytego sformułowania i co za tym idzie bezwzględniego charakteru obowiązku dokonania takich regulacji nie eliminuje zawarcie w tym przepisie określenia "w szczególności", bowiem taka konstrukcja przepisów, mająca charakter wyliczenia enumeratywnego otwartego, pozwala organowi stanowiącemu gminy co najwyżej uzupełnić obowiązkowy zbiór zagadnień o inne, nie wymienione w nim zagadnienia, jednakże z poszanowaniem zakresu upoważnienia oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących w hierarchii źródeł prawa, w tym również przepisu art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy. Powyższy punkt widzenia potwierdza pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarty w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt OSK 883/04.

W przedmiotowej uchwale nie uregulowano istotnego zagadnienia, wymienionego w art. 21 ust. 3 ustawy, a mianowicie nie ustalono wysokości dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu. Wymienione zagadnienie jest zdaniem organu nadzoru na tyle istotne, że ustawodawca zwrócił uwagę na konieczność jego określenia w uchwale rady gminy, stanowiącej akt prawa miejscowego.

Uchwała, która nie wypełnia przesłanek ustawowych, nie może stanowić podstawy, w oparciu o którą zawierane będą umowy

najmu. A zatem jeśli ustawodawca zastrzegł, że w akcie prawa miejscowego powinny znaleźć się określone regulacje, to ich brak skutkuje nieważnością całej uchwały, jako niewypełniającej przyznanej kompetencji.

Rada Gminy Biszczka. nie określiła wysokości dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu.

Stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy właściciele, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia, odpowiednio, uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Rada Gminy nie wypełniając delegacji ustawowej z art. 21 ust. 3 pkt 1, pozbawiła lokatorów możliwości ubiegania się o obniżkę czynszu.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji rozstrzygnięcia.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, złożona za moim pośrednictwem w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

w.z. Wojewody Lubelskiego

Henryka Strojnowska
Wicewojewoda

Otrzymują:

Przewodniczący Rady Gminy Biszczka
Wójt Gminy Biszczka