

Olsztyn, 2 stycznia 2024 r.



OSO/Rau

PN.4131. 3 .2024

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.), **stwierdzam nieważność uchwały Nr LXXIX/980/2023 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 23 listopada 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica w części dotyczącej:**

- § 1 w zakresie w jakim w § 17 uchwały zmienianej dodaje ust. 8 pkt 1 ppkt 1 i 5.

Uzasadnienie

W dniu 23 listopada 2023 r., Rada Miejska w Nidzicy, podjęła uchwałę Nr LXXIX/980/2023 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 23 listopada 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica.

Jako podstawę prawną ww. uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i art. 21 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 30 listopada 2023 r.

Zdaniem organu nadzoru ww. uchwała, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, została podjęta z rażącym naruszeniem prawa.

Rada Miejska w Nidzicy w § 1 postanowiła wprowadzić zmiany w uchwale Nr LXIV/804/2022 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica. W Rozdziale 6. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej w § 17 po ust. 5 dodano ust. 6–8.

W dodawanym ust. 8 zawarto regulacje dotyczące skreślenia z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, w przypadku gdy:

- 1) osoby umieszczone na liście oczekujących na najem nie przedłożyły dokumentów umożliwiających coroczną weryfikację i aktualizację wniosku,
- 2) przekroczone zostało kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu,
- 3) wnioskodawca nie zamieszkuje na terenie gminy Nidzica,
- 4) wnioskodawca złoży oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o lokal,
- 5) dwukrotnie odmówił przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu.

W ocenie organu nadzoru regulacje zawarte w ppkt 1 i 5 są sprzeczne z celem ustawy i obowiązkami wnioskodawcy wynikającymi z aktów powszechnie obowiązujących oraz wykraczają poza delegację ustawową.

Odnosząc się do przesłanki dotyczącej nieprzedłożenia dokumentów umożliwiających coroczną weryfikację i aktualizację wniosku wskazać należy, że ani ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ani uchwała nr LXIV/804/2022 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nidzica nie nakładają na wnioskodawcę obowiązku przedkładania dokumentów umożliwiających coroczną weryfikację i aktualizację wniosku. Natomiast sankcja w postaci skreślenia z listy stanowi ujemne konsekwencje prawne, które powinny być zastosowane wobec adresata normy prawnej, którego zachowanie się było z nią niezgodne. W związku z powyższym za sprzeczne z zasadami prawidłowej legislacji należy uznać wprowadzanie sankcji w postaci skreślenia z listy uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wobec braku normy prawnej nakazującej określone zachowanie.

Natomiast ppkt 5 przewiduje automatyczne wykluczenie osób, którym przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu i znajdują się w wykazie skierowań do zawarcia umowy najmu, ale dwukrotnie odmówiły przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu. Sama więc odmowa, bez żadnych dodatkowych warunków, stanowi podstawę usunięcia z wykazu, nawet w sytuacji, gdy odmowa ta była uzasadniona, np. gdy proponowany lokal nie spełnia warunków ustawowych (art. 2 ust. 1 pkt 5) lub nie może zostać przyjęty, np. z uwagi na niepełnoprawność. W ocenie organu nadzoru przyjęta regulacja prowadzi do nieuprawnionego pozbawienia pewnej grupy mieszkańców pomocy mieszkaniowej w postaci wynajęcia lokalu mieszkalnego lub socjalnego i pozostaje w sprzeczności z celem ustawy oraz z obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego przewidziane w art. 4 ustawy. W orzecznictwie sądów administracyjnych trafnie podnosi się, że postanowienie uchwały przewidujące skreślenie z listy osób oczekujących w związku z dwukrotną odmową zawarcia umowy najmu jest sprzeczne z celem ustawy i obowiązkiem gminy oraz oznacza stworzenie przepisu materialnoprawnego wykraczającego poza delegację ustawową. Przepis taki umożliwia powstanie nieprawidłowej sytuacji w gminie, w której faktycznie wymusi się na uprawnionym przyjęcie drugiego spośród zaproponowanych

lokali. Takiego władztwa nad obywatelem nie przyznaje gminie żaden z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawa o ochronie praw lokatorów (por. wyroki: WSA w Lublinie z dnia 20 października 2010 r. sygn. III SA/Lu 412/11, WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 30 czerwca 2011 r. sygn. II SA/Go 269/11).

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Radosław Król

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Nidzicy,
2. Burmistrz Nidzicy.