

URZĄD MIASTA KALISZA
KANCELARIA OGÓLNA - B

WPL. DNIA 01. KWI. 2021

Nr kor. 2021-04-00314

Ilość zał. Podpis

WOJEWODA WIELKOPOLSKI
KN-I.4131.1.189.2021.8

URZĄD MIASTA KALISZA
SEKRETARIAT PREZYDENTA

WPL. DNIA 01. KWI. 2021

Nr kor. Ilość zał. Podpis

Elektronicznie podpisany przez:
Michał Witold Zieliński
dnia 1 kwietnia 2021 r.

PREZYDENT
MIASTA KALISZA

Krzysztof Kinastowski

Poznań, dnia 1 kwietnia 2021 r.

2021-04-06

URZĄD MIASTA KALISZA
KANCELARIA OGÓLNA - B

WPL. DNIA 07. KWI. 2021

Nr kor. Ilość zał. Podpis

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

orzekam

nieważność § 1 pkt 1 uchwały nr XXXVI/529/2021 Rady Miasta Kalisza z dnia 25 lutego 2021 roku zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 25 lutego 2021 roku Rada Miasta Kalisza uchwałą nr XXXVI/529/2021 dokonała zmiany uchwały nr XXIX/431/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 września 2020 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, zwanej dalej "uchwałą".

Uchwałę podjęto na podstawie "art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 2 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)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 3 marca 2021 roku

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził co następuje:

Zgodnie z zasadą wyrażoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Poprzez działanie na podstawie i w granicach prawa w zakresie podejmowania uchwał przez organy jednostek samorządu terytorialnego rozumieć należy działanie zgodne z przepisami regulującymi podstawy prawne podejmowania uchwał; przepisami prawa ustrojowego; przepisami prawa materialnego oraz zgodne z przepisami regulującymi procedurę podejmowania uchwał (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 21 stycznia 2009 roku, III SA/Łd 564/08; wyrok NSA OZ. we Wrocławiu z dnia 20 kwietnia 1999 roku, II SA/Wr 364/98, CBOSA).

W myśl art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej organy samorządu terytorialnego wydają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Stosownie do przepisu art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) - zwanej dalej "u.s.g." - gminie przysługuje na podstawie upoważnień ustawowych prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) - zwanej dalej "u.o.p.l." - rada gminy uchwala 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. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminny, stosownie do art. 21 ust. 3 u.o.p.l. powinny określać w szczególności:

"1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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

7) uchylony".

Z powyższych norm wynika, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Istnieje zatem możliwość zamieszczenia w uchwale jeszcze innych zagadnień związanych z najmem, ale nie oznacza to jednak dowolności organu (por. wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2010 roku, I OSK 732/10, CBOSA). Muszą być one jednak zgodne z Konstytucją RP oraz przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej, w tym zwłaszcza przepisami ustawy zawierającej delegację do podjęcia przedmiotowej uchwały. Ponadto zasady wynajmowania lokali powinny być stanowione w taki sposób, aby mieszkańcy gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe, tj. wysokość dochodu i warunki zamieszkiwania, od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse w staraniach o uzyskanie lokalu.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 1 u.o.p.l.). 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 (art. 4 ust. 2 u.o.p.l.). W § 1 ust. 1 przedmiotowej uchwały Rada Miasta Kalisza postanowiła, iż w uchwale nr XXIX/431/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 września 2020 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2020 r. poz. 7318) w przepisie dotyczącym możliwości skreślenia z wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z komunalnego zasobu Miasta Kalisza, wprowadza się następującą

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

zmianę "w § 9 ust. 1 pkt 3 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu: „4) wnioskodawca odmówi zawarcia umowy najmu dwóch kolejno wskazanych lokali.” Tymczasem w wyroku z dnia 30 czerwca 2011 roku (II SA/Go 269/11, CBOSA) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim wskazał, iż „(...) skreślenie z listy osób oczekujących na mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego na skutek dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu i uznanie, że stanowi to rezygnację z ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego, jest sprzeczne z celem ustawy (ratio legis) i oznacza stworzenie negatywnej przesłanki materialnoprawnej wykraczającej poza granice zakreślone delegacją ustawową. Zakwestionowany zapis pozostaje w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie jest niczym nie uzasadnionym pozbawieniem uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki umożliwia stworzenie nieprawidłowej sytuacji gminie, w której faktycznie wymusi na uprawnionym przyjęcie drugiego spośród zaproponowanych lokali. Takiego władztwa nad obywatelem nie przyznaje gminie żaden z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów”. Analogiczny pogląd wyrażono także w wyrokach WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 23 lutego 2011 roku (II SA/Go 1/11, CBOSA), z dnia 2 czerwca 2011 roku (II SA/Go 239/11, CBOSA),

WSA w Kielcach z dnia 6 lutego 2019 roku (II SA/Ke 782/18, CBOSA) czy też wyroku WSA w Gliwicach z dnia 25 kwietnia 2019 roku (III GA/Gl 1303/18, CBOSA). W konsekwencji wprowadzenie zapisu pozwalającego na skreślenie z listy (wykazu) osób, w przypadku odmowy przyjęcia przez nie propozycji lokalu stanowi istotne naruszenie normy art. 21 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 4 ust. 1 u.o.p.l.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Michał Zieliński

(dokument podpisany elektronicznie)

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

Otrzymują:
Rada Miasta Kalisza
Prezydent Miasta Kalisza

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

**UCHWAŁA NR XXXVI/529/2021
RADY MIASTA KALISZA**

z dnia 25 lutego 2021 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza.

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 21 ust.1 pkt 2 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXIX/431/2020 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 września 2020 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2020 r., poz. 7318) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 9 ust. 1 pkt 3 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) wnioskodawca odmówi zawarcia umowy najmu dwóch kolejno wskazanych lokali.”;

2) w § 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 11. ust. 2. Kolejność zawierania umów najmu socjalnego lokali z osobami określonymi w ust. 1 pkt 1 następuje z uwzględnieniem kolejności wynikającej z daty zarejestrowania wyroku sądowego, zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza oraz uzasadnionych względów społecznych i zdrowotnych.”;

3) dodaje się Rozdział 7a, który otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 7a.

Zasady wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².

§ 29a. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² przeznaczają się do wynajęcia w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin spełniających poniższe kryteria:

- a) rodzina posiada uprawnienia do przydziału lokalu mieszkalnego, zamiennego lub najmu socjalnego lokalu,
- b) dla lokali mieszkalnych – powierzchnia mieszkalna wynajętego lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 10m²,
- c) dla najmu socjalnego – powierzchnia mieszkalna wynajętego lokalu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 5m².

2. W przypadku braku zainteresowania wynajęciem lokali, o których mowa w ust. 1 przez rodziny spełniające powyższe kryteria, lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² zostaną przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy zgodnie z § 25 uchwały.

3. W przypadku braku możliwości zagospodarowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² w oparciu o ust. 1 i 2, lokale te przeznaczają się do wynajęcia w drodze przetargu publicznego ograniczonego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1m².

§ 29b. Tryb przeprowadzenia przetargu określi Prezydent Miasta Kalisza w drodze zarządzenia.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący

Rady Miasta Kalisza

/.../

Tadeusz Skarżyński

Uzasadnienie

Podjęta podczas sesji w dniu 24 września 2020 r. uchwała Nr XXIX/431/2020 Rady Miasta Kalisza w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza stanowiła dostosowanie przepisów prawa miejscowego do znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego KN-I.4131.1.619.2020.8 z dnia 29 października 2020 r. została uchylona przez Wojewodę Wielkopolskiego część zapisów tejże uchwały, tj. § 8 ust. 4 i 5 pkt 2, § 12 i § 13 ust. 9, 10, 11 i 12.

Dokonana została ponowna analiza zapisów ustawowych oraz stosowanych przez inne samorzady rozwiązań prawnych w zakresie ograniczenia liczby lokali wskazywanych rodzinom uprawnionym do ich otrzymania, a także zawierania umów najmu socjalnego lokali na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego. W efekcie w przedkładanym projekcie zostały zaproponowane nowe zapisy, których wprowadzenie jest zasadne pod kątem potrzeby prawidłowego i efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kalisza.

Ponadto przywołana wyżej ustawa daje delegację do określenia przez radę gminy odrębnych zasad wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², co zostało uwzględnione w projekcie uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski*