URZĄD MIEJSKI w WOŁCZYNIE
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA
WPŁYNĘŁO
Ilość załączników .....
dnia 08. PAŹ. 2012
nr 1200
skierowano (podpis) .....

WOJEWODA OPOLSKI

NK.III.4131.1.77.2012.IM

Opole, dnia 5 października 2012 r.

Pan
Waldemar Antkowiak
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wołczynie

Rozstrzygnięcie nadzorcze

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

stwierdzam

nieważność § 1 pkt 2 i pkt 6 uchwały Rady Miejskiej w Wołczynie Nr XXIII/164/2012 z dnia 30 sierpnia 2012 r. *w sprawie zmiany uchwały dotyczącej określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołczyn* **- z powodu istotnego naruszenia prawa**.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Wołczynie na sesji w dniu 30 sierpnia 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXIII/164/2012 *w sprawie zmiany uchwały dotyczącej określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołczyn* wskazując w podstawie prawnej art. 14 ust. 1 i 4, art. 18 ust. 1 i 2, 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 ze zm.). Przedmiotowa uchwała zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w rozumieniu art. 40 ust. 1 ustawy *o samorządzie gminnym.*

Rada Miejska w Wołczynie w § 1 pkt 2 przedmiotowej uchwały zmieniającej brzmienie § 4 uchwały Nr XVIII/120/2012 z dnia 31 sierpnia 2011 r. *w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wołczyn* w sposób niezgodny z prawem ograniczyła krąg osób uprawnionych do ubiegania się o najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Wołczyn, czym naruszyła art. 4 ust. 2 ww. ustawy *o ochronie praw lokatorów*. Zgodnie z § 4 w nowym brzmieniu lokale mieszkalne, na zasadach określonych w niniejszej uchwale, można oddać w najem osobie, której nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego i która spełnia kryteria dodatkowe wymienione w tej uchwale. Tymczasem przepis art. 4 ust. 2 ww. ustawy stanowi, że gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Jednoznacznie wynika z tego przepisu, że prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu ma każdy mieszkaniec

gminy o niskich dochodach nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Omawiana ustawa również w innych przepisach nie wprowadza warunku nieposiadania innego lokalu mieszkalnego, który by wyłączał możliwość zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkaniowego, ani też nie upoważnia rady gminy do podejmowania aktów wykonawczych regulujących tę kwestię. Podobne stanowisko należy uznać za ugruntowane w orzecznictwie sądów administracyjnych, a tytułem przykładu można wskazać: na wyrok NSA z dnia 17 listopada 2004 r., OSK 883/04, LEX nr 164541, wyroki WSA we Wrocławiu z dnia 22 stycznia 2008 r., IV SA/Wr 541/07, z dnia 4 grudnia 2008 r., IV SA/Wr 485/08, z dnia 12 sierpnia 2010 r., IV SA/Wr 338/10.

Rada Miejska w Wołczynie w § 1 pkt 6 przedmiotowej uchwały, zmieniła wprawdzie brzmienie § 13 uchwały Nr XVIII/120/2012, ale nadal nie uregulowała właściwie kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2, o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 7 ww. ustawy. W ocenie organu nadzoru regulacje wynikające z § 13 właściwie nie zawierają żadnych konkretnych kryteriów oddawania tych lokali w najem.

Mając na uwadze powyższe argumenty, stwierdzam jak na wstępie.

W myśl art. 98 ust. 1 ustawy *o samorządzie gminnym* w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego

mgr Paweł Jóźków
Kierownik Oddziału Organizacji
w Wydziale Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:
- Pan Jan Leszek Wiącek
  Burmistrz Wołczyna