

Projekt

z dnia 11 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ SKOCZOWA

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.)

Rada Miejska Skoczowa uchwala:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów.

§ 2. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy są oddawane w najem osobom nieposiadającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkującym na terenie Gminy oraz spełniającym kryteria określone w niniejszej uchwale.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.),

2. Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Skoczów.

Rozdział 2.

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

§ 4. O najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony mogą się ubiegać osoby, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. O najem socjalny lokalu mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza

1) 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 6. Obniżki czynszu mogą być udzielone najemcom, których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

2) 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby:

- 1) zamieszkujące w lokalu, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa wieloosobowego i nie więcej niż 10 m² powierzchni pokoi w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku lokalu jednoizbowego od przyjętej powierzchni odejmuje się 4 m²,
- 2) przebywające w miejscach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) zamieszkujące w budynkach stanowiących własność Gminy przeznaczonych do gruntowego remontu lub rozbiórki.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek katastrofy naturalnej lub awarii technicznej,
- 2) podlegają wykwaterowaniu z budynków stanowiących własność Gminy przeznaczonych do remontu,
- 3) podlegają wykwaterowaniu z budynków stanowiących własność Gminy przeznaczonych do rozbiórki,
- 4) podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub z lokali będących przedmiotem socjalnego najmu lokalu,
- 5) opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- 6) realizują aktywnie indywidualny program wychodzenia z bezdomności.

§ 9. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które zostały wymienione w § 8 ust. pkt 1-6, spełniającym kryteria dochodowe określone w § 5 pkt 1-2.

Rozdział 5.

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

§ 10. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga pisemnej zgody wynajmującego.

§ 11. Zamiana lokalu może nastąpić w sytuacji uzasadnionej względami społecznymi, jak stan zdrowia najemcy lub współlokatora lub w celu poprawy warunków życia.

§ 12. Zamiana lokalu może nastąpić w celu ograniczenia ponoszenia kosztów utrzymania aktualnie najmowanego lokalu i dostosowania do realnych możliwości finansowych najemcy.

§ 13. Zamiana lokali pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach wymaga zgody Burmistrza Miasta Skoczowa oraz właściciela lub zarządcy lokali przeznaczonych do zamiany.

Rozdział 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

§ 14. Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego lub osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę mogą ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu pod warunkiem:

- 1) spełnienia kryteriów dochodowych wskazanych w § 4 niniejszej uchwały,

2) braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu niż zajmowany lokal.

§ 15. W stosunku do osób niespełniających warunków wskazanych w § 14 wynajmujący występuje o dobrowolne wydanie lokalu, a w przypadku odmowy wszczyna postępowanie sądowe.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 16. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem na zasadach określonych w niniejszej uchwale rodzinom wielodzietnym lub rodzinom wielopokoleniowym liczącym nie mniej niż 6 osób.

§ 17. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem w drodze zamiany lokali rodzinie liczącej nie mniej niż 6 osób.

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 18. Składanie wniosków:

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu na czas nieoznaczony lub najem socjalny lokalu składają wniosek wraz z załącznikami w siedzibie Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o. o.
2. W przypadku stwierdzenia niekompletności wniosku wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni. Nieuzupełnienie wniosku w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego.
3. Złożone wnioski podlegają weryfikacji przez Komisję Mieszkaniową w oparciu o obowiązujące kryteria, określone w § 4 lub § 5 oraz § 7 niniejszej uchwały.
4. W przypadku nie spełnienia kryteriów określonych w § 4 lub § 5 i § 7 niniejszej uchwały następuje negatywna kwalifikacja wniosku.
5. Wniosek o najem z mieszkaniowego zasobu gminy powinien być rozpatrzony w okresie 4 miesięcy od daty złożenia wniosku. Po zakończeniu kwalifikacji wniosków, osoby, które złożyły wnioski są informowane o wynikach postępowania kwalifikacyjnego.
6. Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, a w szczególności w zakresie zmiany adresu zamieszkania, stanu cywilnego, sytuacji rodzinnej lub finansowej lub zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.
7. Po zakończeniu kwalifikacji wniosków Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o. o. w styczniu następnego roku sporządza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Listę zatwierdza Burmistrz Miasta Skoczowa.
8. Listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Skoczowie oraz w siedzibie Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o. o.,

§ 19. Zawarcie umowy najmu:

1. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu, przed podpisaniem umowy powinna spełniać kryteria określone w § 4 lub w § 5 i w § 7 niniejszej uchwały. Komisja Mieszkaniowa ponownie sprawdza czy wnioskodawca spełnia obowiązujące kryteria i przedstawia propozycje zasiedlenia lokalu do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta Skoczowa,
2. Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu, zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście oczekujących, z zastrzeżeniem zasad pierwszeństwa określonych niniejszą uchwałą, przedstawiana jest oferta zawarcia umowy najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu.

§ 20. W celu weryfikacji wniosków Burmistrz Miasta Skoczowa powołuje Komisję Mieszkaniową.

§ 21. Społeczna kontrola spraw związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy, realizowana jest poprzez sporządzenie i podanie do publicznej wiadomości, w terminie do 31 stycznia każdego roku, raportu za rok poprzedni. Raport obejmuje informacje o sposobie i zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym liczbę lokali mieszkalnych, liczbę osób znajdujących się na liście oczekujących na przydział mieszkania, liczbę nowych wniosków umieszczonych na liście oraz liczbę wniosków skreślonych z listy wraz z przyczyną skreślenia, liczbę wniosków rozpatrzonych pozytywnie, dla których zawarto umowę najmu lokalu lub najmu socjalnego lokalu, ze wskazaniem pozycji wniosku na liście oczekujących, powierzchni najętego lokalu, liczby osób należących do gospodarstwa domowego wnioskodawcy, średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa, zastosowanej zasadzie pierwszeństwa lub innym uzasadnieniem przyznania lokalu poza kolejnością wynikającą z listy oczekujących. Raport powinien zawierać również informację o gospodarowaniu pomieszczeniami tymczasowymi. Raport publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 22. 1. Warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po lokalu, korzystania z łazienki i kuchni.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 10.

Zasady okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wysokości dochodu

§ 23. 1. Najemcy, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu. Weryfikacja jest przeprowadzana co 3 lata.

2. Najemca zobowiązany jest do złożenia w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie.

3. Niezłożenie deklaracji, o której mowa w ust. 2 skutkuje podwyższeniem czynszu do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

4. Wysokość czynszu oblicza się zgodnie z art.21c ust. 5 Ustawy.

Rozdział 11.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej

§ 24. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów mogą być przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostki samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tekst jednolity: Dz. u. z 2020 r. poz.821 z późn. zm.), w tym w szczególności na mieszkania chronione, które będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Skoczowie.

2. Ośrodek Pomocy Społecznej w Skoczowie występuje do Burmistrza Miasta Skoczowa z wnioskiem o przeznaczenie lokalu na realizację zadania, w którym podaje:

- 1) warunki techniczne jakie ma posiadać lokal w szczególności powierzchnię, ilość pomieszczeń, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 2) opis zadania jakie będzie realizowane przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej w lokalu z podaniem okresu jego realizacji.

3. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku przez Burmistrza Miasta Skoczowa lokale przekazywane będą do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Skoczowie na podstawie zawartej umowy.

Rozdział 12.
Postanowienia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Skoczowa.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Skoczowie.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY
Karolina Ryncarz
Karolina Ryncarz

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Skoczowa

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów

Na sesji w dniu 24 marca 2021 r. podjęta została uchwała Nr XXIV/292/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów. Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 29 kwietnia 2021 r. znak: NPII.4131.1.422.2021 Wojewoda Śląski stwierdził nieważność tej uchwały w całości z uwagi na naruszenia Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.). W rozstrzygnięciu nadzorczym zostało wskazane że przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały był fakt, że uchwała nie wypełniła delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy z powodu nieprawidłowego uregulowania zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Zdaniem Organu w uchwale nie uregulowano zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Ponadto Organ zakwestionował zawarty w uchwale zapis uzależniający uprawnienie do zawarcia umowy najmu przez osoby pozostałe w lokalu po śmierci lub opuszczeniu go przez najemcę od nieposiadania przez te osoby tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Jak zostało zapisane w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego „*Kryterium nieprzysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ustawodawca przypisał jedynie przypadkowi zawierana przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego, co wynika z art. 23 ust. 2 ustawy. Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego wyklucza zatem a contrario jego rozszerzenie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie.*”

Ponadto w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego wskazano, że uchwała zawiera również inne nieprawidłowości:

- 1) W uchwale zostały zawarte definicje pojęć zdefiniowanych już w aktach wyższego rzędu. Jak wskazano w rozstrzygnięciu nadzorczym „*W ocenie organu nadzoru, wprowadzenie przez Radę Miejską definicji powyższych pojęć nie mieści się w granicach upoważnienia udzielonego radzie gminy w art. 21 ust. 3 ustawy i stanowi naruszenie § 149 załącznika do*

rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 283)”.

- 2) W uchwale przewidziano, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu, tymczasem zgodnie z orzecznictwem „*art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14. Ten ostatni przepis ma bowiem w stosunku do art. 21 ust. 3 pkt 3 charakter przepisu szczególnego, wyłączającego stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 do przypadków przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. To sąd w prawomocnym orzeczeniu oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie. Gmina nie może zatem ustalać, w tym zakresie pierwszeństwa, przyznając określonym przez siebie podmiotom uprawnienia do realizacji wyroku z wyprzedzeniem innych osób, znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej.*”.
- 3) W uchwale zastosowano tryb przetargowy wynajmowania lokali o powierzchni przekraczającej 80 m², podczas gdy zgodnie z przepisami niedopuszczalne jest wynajęcie lokali mieszkalnych w drodze przetargu na wysokość miesięcznego czynszu za najem,
- 4) W uchwale nieprawidłowo wskazano, że osoba składająca wniosek obowiązana jest do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, podczas gdy ze z przepisów ustawy nie wynika, aby zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych w jakiegokolwiek formie, mogło być uzależniane także od nieprzysługiwania danej osobie tytułu prawnego do innego lokalu,
- 5) W uchwale nieprawidłowo wskazano, że osoby ubiegające się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązane są corocznie w nieprzekraczalnym terminie do 30 listopada bieżącego roku złożyć w siedzibie Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o. o. zaświadczenie o wysokości dochodów za okres ostatnich 3 miesięcy tj. od sierpnia do października- co stanowi niedozwoloną modyfikację ustawy,
- 6) W uchwale nieprawidłowo zapisano, że kontrola społeczna weryfikacji wniosków odbywa się przez Komisję Mieszkaniową powoływaną przez Burmistrza Miasta Skoczowa. Zgodnie ze stanowiskiem Organu „*kontrola społeczna musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego. Dlatego też sędowanie przez Radę Miejską na Burmistrza Skoczowa (tj. organ rozpatrujący wnioski i decydujący o przyznaniu lokalu) kompetencji do powoływania Społecznej Komisji*

Mieszkaniowej oraz określenia jej składu osobowego powoduje, że nie będzie zapewniona gwarancja faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w sprawowaniu kontroli. Wskazana wyżej Komisja ma bowiem sprawować kontrolę społeczną właśnie nad organem wykonawczym gminy (tu: Burmistrza Miasta)”.

Nowa proponowana uchwała obejmuje uściślenie i uszczegółowienie obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz wytycznych wskazanych w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r. znak: NPII.4131.1.422.2021, a także rozstrzygnięć nadzorczych i orzeczeń sądów wydanych w stosunku do uchwał innych gmin. W związku z wydanymi rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Śląskiego w projekcie nowej uchwały zmieniono:

- 1) W rozdziale 1 zmieniono treść § 2 wskazującego kto może się ubiegać o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów oraz usunięto definicje pojęć, które znajdują się w aktach prawnych wyższego rzędu,
- 2) W rozdziale 2 rozbito kryteria dochodowe dotyczące najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów na trzy grupy tj. dla najmu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego i obniżki czynszu oraz zastosowano wskazany w rozstrzygnięciu nadzorczym przelicznik w postaci najniższej emerytury
- 3) W rozdziale 4 z katalogu przypadków pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów usunięto kryterium w postaci orzeczenia prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego w orzeczeniu sądowym oraz wyodrębniono przesłanki uprawniające do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego,
- 4) W rozdziale 5 zmieniono podmiot, którego zgoda jest wymagana przy zamiany, która obejmuje lokal spoza mieszkaniowego zasobu Gminy na „*właściciela lub zarządcę lokali przeznaczonych do zamiany*”,
- 5) W rozdziale 6 doprecyzowano zapisy dotyczące postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci lub opuszczenia go przez najemcę, aby nie było wątpliwości, że zasady te dotyczą zarówno tych osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego jak i osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę. Ponadto zmieniono kryteria stanowiące podstawę do ubiegania się przez te osoby o zawarcie umowy najmu lokalu, tak aby były one zgodne ze stanowiskiem prezentowanym w rozstrzygnięciach nadzorczych Wojewody Śląskiego,

- 6) W rozdziale 7 usunięto zapisy dotyczące trybu przetargowego poprzedzającego oddanie w najem lokalu o powierzchni powyżej 80 m²,
- 7) W rozdziale 8 usunięto wymóg złożenia wraz z wnioskiem oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz obowiązek corocznego aktualizowania oświadczeń o wysokości dochodów przez osoby wpisane na listę oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu. Ponadto zrezygnowano z zapisów przewidujących sankcję w postaci skreślenia z listy w przypadku dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu na wskazany lokal.

Dodano tryb poddania rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny społecznej kontroli w postaci corocznego raportu publikowanego w BIP Urzędu Miejskiego w Skoczowie oraz Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. Komisja Mieszkaniowa została w zapisach uchwały wyłącznie jako organ opiniodawczy i weryfikujący spełnianie warunków przez osoby ubiegające się o najem lokalu.

- 8) W rozdziale 9 zmodyfikowano zapisy dotyczące warunków jakie musi spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych poprzez dodanie zapisu, zgodnie z którym warunki, które winien spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla niej niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po lokalu, korzystania z łazienki i kuchni.
- 9) W rozdziale 11 rozbudowano i doprecyzowano zasady oddawania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów na potrzeby pomocy społecznej i systemu wspierania rodziny poprzez zawarcie w zapisach uchwały procedury związanej z przekazywaniem lokali na te cele.

Uchwała ma na celu zwiększenie przejrzystości w obszarze gospodarki mieszkaniowej w gminie. Osoby ubiegające się o lokal, które zetkną się z przedmiotową zmianą, będą miały poczucie sprawiedliwości pod względem formalnym w kwestii wydawanych decyzji, dostosowanych do panujących realiów i norm.

Główny Księgowy
mgr Michałina Górecka-Salamon

z upoważnienia
Prezes Zarządu
Katarzyny Mosur

Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o.
ul. Krzywa 4, 43-430 Skoczów
tel. (33) 479-92-00, (33) 853-39-94
NIP: 548-007-69-50, REGON: 070036532

[Signature]
mgr Andrzej Sikko

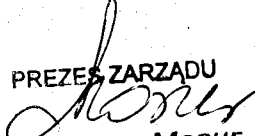
Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne sp. z o.o.
ul. Krzywa 4, 43-430 Skoczów
tel. (33) 479-92-00, (33) 853-39-94
NIP: 548-007-69-50, REGON: 070036532

Skoczów, dnia 20.07.2021 r.

PROTOKÓŁ Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Zarządzeniem Nr 0050.126.2021 Burmistrza Miasta Skoczowa z dnia 30 czerwca 2021r. w dniach od 01.07.2021r. do 09.07.2021r. zostały przeprowadzone konsultacje społeczne projektu uchwały Rady Miejskiej Skoczowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów.

W określonym terminie konsultacji nie wpłynęły żadne opinie lub uwagi do projektu uchwały.

PREZES ZARZADU

Katarzyna Mosur

Szczegółowe wyjaśnienia do zmian w uchwale

Rozdział 1

- zmieniono treść § 2 wskazującego kto może się ubiegać o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy

usunięto definicje, które znajdują się w aktach prawnych

Rozdział 2

- rozbito kryteria dochodowe na 3 grupy tj. dla najmu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego i obniżki czynszu

- zastosowano wskazany przez nadzór przelicznik w postaci najniższej emerytury

Rozdział 4

- usunięto kryterium w postaci orzeczenia prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego w orzeczeniu sądowym

- wyodrębniono przesłanki uprawniające do pierwszeństwa w zawarciu umowy na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego

Rozdział 5

- zmieniono podmiot wyrażający zgodę na zamianę lokalu w przypadku zamian na lokal spoza zasobu mieszkaniowego Gminy

Rozdział 6

- doprecyzowano zapis, aby nie było wątpliwości, że dotyczy zarówno osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy jak i tych, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę

- zmieniono kryteria stanowiące podstawę do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu- z uwagi na stanowisko nadzoru

Rozdział 7

- usunięto tryb przetargowy poprzedzający oddanie w najem lokalu powyżej 80 m² z uwagi na stanowisko nadzoru

Rozdział 8

- usunięto wymóg złożenia wraz z wnioskiem oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości

- usunięto obowiązek corocznego aktualizowania oświadczeń o wysokości dochodów przez osoby wpisane na listę oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu

- usunięto sankcję w postaci skreślenia z listy w przypadku dwukrotnej odmowy zawarcia umowy najmu na wskazany lokal
- dodano sposób społecznej kontroli w postaci corocznego raportu publikowanego w BIP Urzędu i SPK
- pozostawiono komisję mieszkaniową wyłącznie jako organ opiniodawczy i weryfikujący spełnianie warunków przez osoby ubiegające się o najem lokalu

Rozdział 9

- zmodyfikowano zapisy dot. warunków jakie musi spełniać lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych

Rozdział 11

- rozbudowano zasady oddawania lokali na potrzeby pomocy społecznej i wspierania rodziny

PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Mosur

URZĄD MIASTA SKOCZÓW

KANCELARIA OGÓLNA

Dokument elektroniczny

pl. 2321-04-27 Nr 9541727830
Ilość zat.
Wydział
Podpis **Dane nadawcy**
Jagiellońska 25
Województwo: śląskie
Powiat: Katowice
NIP: 9541727830
Email: majewskae@katowice.uw.gov.pl

Handwritten: 9541727830
Stamp: UM SPK
Signature: [Handwritten signature]

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

Katowice 2021-04-27

Dane adresata

Rynek 25
Województwo: Śląskie
Powiat: cieszyński
NIP: 5481015086
REGON: 000527598
Email: um@um.skoczow.pl

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Znak sprawy: NPII.4131.1.422.2021

Dotyczy: Uchwała nr XXIV/292/2021 z dn. 24.03.2021

Załączniki:

1. Dokumenty.zip

Dokument nie zawiera podpisu

Podpis elektroniczny

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W KATOWICACH
Wydział Nadzoru Prawnego
40-032 Katowice, ul. Jagiellońska 25

Katowice, 27 kwietnia 2021 r.

NP.11.4131.1.422.2021

Rada Miejska Skoczowa

**Zawiadomienie
o wszczęciu postępowania**

Zawiadamia się, że zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXIV/292/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów, w całości, jako sprzecznej z 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 marca 2021 r. Rada Miejska Skoczowa przyjęła uchwałę Nr XXIV/292/2021 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów. W podstawie prawnej uchwały wskazano przepis art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 30 marca 2021 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest niezgodna z prawem.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, rada gminy uchwała: 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. Natomiast z art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b wynika, iż zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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. Również wymaga zaznaczenia, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy, umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b.

Uchwała rady w sprawie zasad wynajmowania lokali, jako akt prawa miejscowego, powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, mając na uwadze potrzeby danej społeczności lokalnej. Świadczy o tym użyty w treści art. 21 ust. 3 ustawy zwrot „w szczególności” wskazujący, że materia podlegająca uregulowaniu w uchwale rady gminy, nie została określona w sposób wyczerpujący, z tym, że wyszczególnione przez ustawodawcę w art. 21 ust. 3 ustawy kwestie rada gminy obowiązana jest uwzględnić w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Stanowisko takie wyraził m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r. sygn. akt OSK 883/04. Pominięcie przez radę któregoś z obligatoryjnych elementów uchwały skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa.

Tymczasem, ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, że Rada Miejska nie uwzględniła w pełni dyspozycji wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy i nie określiła w uchwale wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu. Rada wprawdzie przyjęła regulacje § 5 i § 6, uchwały oraz § 21 uchwały, jednakże przepisy te nie regulują materii określonej w przepisie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. We wszystkich tych regulacjach Rada Miejska odwołuje się do „średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego w dniu złożenia wniosku” zamiast „dochodu gospodarstwa domowego”, jak wymaga tego ustawodawca. Ponadto w treści tych regulacji brak odniesienia wysokości dochodu do oddania w podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. Rada Miejska Skoczowa była zobowiązana przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawodawcę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego mocą ustawy do regulacji w drodze uchwały skutkuje istotnym naruszeniem prawa i stwierdzeniem nieważności uchwały w całości.

W ocenie organu nadzoru Rada Miejska Skoczowa przepisem § 13 uchwały nie wypełniła delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy z powodu nieprawidłowego uregulowania zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Zastrzeżenia organu nadzoru wzbudza też fakt, że Rada w § 13 uchwały uzależniła prawo do uzyskania lokalu od nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Organ nadzoru wskazuje, że z przepisów ustawy nie wynika, aby zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych w jakiegokolwiek formie, mogło być uzależniane także od nieprzysługiwania danej osobie tytułu prawnego do innego lokalu (takiego jak np. własność, współwłasność, czy spółdzielcze prawo do lokalu). Kryterium nieprzysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ustawodawca przypisał jedynie przypadkowi zawierana przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego, co wynika z art. 23 ust. 2 ustawy. Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego wyklucza zatem a contrario jego rozszerzenie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010r., sygn. akt I OSK 1318/09, CBOSA).

Ponadto Rada Miejska Skoczowa nie uregulowała zasad postępowania w stosunku do osób które pozostały w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Niepełna realizacja delegacji ustawowej uzasadnia stwierdzenie nieważności aktu w całości.

Niezależnie od powyższego, organ nadzoru zwraca uwagę, że przedmiotowa uchwała zawiera również inne nieprawidłowości, które stanowią istotne naruszenie prawa, tj.:

- § 3 ust. 3 uchwały Rada zamieściła objaśnienia pojęć: średniego miesięcznego dochodu (pkt 4), najniższej emerytury (pkt 5), członków wspólnoty samorządowej (pkt 6). W ocenie organu nadzoru, wprowadzenie przez Radę Miejską definicji powyższych pojęć nie mieści się w granicach upoważnienia udzielonego radzie gminy w art. 21 ust. 3 ustawy i stanowi naruszenie § 149 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 283). Stosownie do jego brzmienia, w akcie normatywnym niższym rangą niż ustawa, bez upoważnienia ustawowego nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych; w szczególności w akcie wykonawczym nie formułuje się definicji, które ustalałyby znaczenie określeń zawartych w ustawie upoważniającej. Sformułowany w cytowanym przepisie zakaz ma charakter kategoriyczny i jest konsekwencją wynikającej z konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa. W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalone jest stanowisko, iż za niedopuszczalne uznaje się powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikację przez przepisy prawa miejscowego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 stycznia 2003 r., sygn. II SA/Ka 1831/02; wyrok NSA z dnia 19 sierpnia 2002r., sygn. II SA/Ka 508/02, *Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych*). Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 14 października 1999r. (sygn. II SA/Wr 1179/98) stwierdził, iż "uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego nie może regulować jeszcze raz tego, co zostało zawarte w obowiązującej ustawie. Taka uchwała jako istotnie naruszająca prawo jest nieważna. Trzeba bowiem liczyć się z tym, że powtórzony przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono”;

- § 8 ust. pkt 6 uchwały, w którym Rada ustaliła, iż pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. Tymczasem, jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt: I OSK 732/10, art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14. Ten ostatni przepis ma bowiem w stosunku do art. 21 ust. 3 pkt 3 charakter przepisu szczególnego, wyłączającego stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 do przypadków przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. To sąd w prawomocnym orzeczeniu oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie. Gmina nie może zatem ustalać, w tym zakresie pierwszeństwa, przyznając określonym przez siebie podmiotom uprawnienia do realizacji wyroku z wyprzedzeniem innych osób, znajdujących się w tej samej sytuacji prawnej;

- § 17, § 18 uchwały – jako naruszający art. 4 ust. 1 i 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, osiągających określony w uchwale dochód, w świetle powyższych przepisów niedopuszczalne jest wynajęcie lokali mieszkalnych w drodze przetargu na wysokość miesięcznego czynszu za najem;

- § 19 pkt 2 uchwały, jako modyfikacja art. 21b ust. 1 ustawy. Organ nadzoru wskazuje, że z przepisów ustawy nie wynika, aby zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych w jakiegokolwiek formie, mogło być uzależniane także od nieprzysługiwania danej osobie tytułu prawnego do innego lokalu (takiego jak np. własność, współwłasność, czy spółdzielcze prawo do lokalu). Kryterium nieprzysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ustawodawca

przypisał jedynie przypadkowi zawierana przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego, co wynika z art. 23 ust. 2 ustawy. Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego wyklucza zatem *a contrario* jego rozszerzenie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010r., sygn. akt I OSK 1318/09, CBOSA);

- § 19 pkt 7 oraz § 24 uchwały stanowi modyfikację art. 21c ust. 2 i ust. 5 ustawy.

- § 22 uchwały Rada postanowiła, że *W celu weryfikacji wniosków Burmistrz Miasta Skoczowa powołuje Komisję Mieszkaniową.*

Należy w tym miejscu wskazać na istotę wynikającą z brzmienia obowiązkowej zasady sformułowanej w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, jaką musi z woli ustawodawcy uregulować rada gminy, czyli poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, gdzie istotą jest zagwarantowanie możliwości faktycznego i niezależnego oddziaływania czynnika społecznego na podejmowane wybory i decyzje. Dodatkowo, należy wskazać, że kontrola społeczna musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego. Dlatego też scedowanie przez Radę Miejską na Burmistrza Skoczowa (tj. organ rozpatrujący wnioski i decydujący o przyznaniu lokalu) kompetencji do powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz określenia jej składu osobowego powoduje, że nie będzie zapewniona gwarancja faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w sprawowaniu kontroli. Wskazana wyżej Komisja ma bowiem sprawować kontrolę społeczną właśnie nad organem wykonawczym gminy (tu: Burmistrza Miasta) w zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali. Biorąc zatem pod uwagę, że organ wykonawczy gminy decyduje w całości o jej składzie osobowym, nie można uznać, że stanowi to realną kontrolę społeczną, wskazaną w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy. Z racji kompetencji Wójta jako organu, który w tym konkretnym przypadku podejmuje decyzję o przydziale lokalu, takie regulacje uchwały budzą duże wątpliwości, chociażby z tej przyczyny, iż to właśnie komisja społeczna ma sprawować kontrolę nad organem wykonawczym w ww. zakresie.

Organ nadzoru podkreśla, że zgodnie z przepisem art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, rada w uchwale ma określić sposób poddawania kontroli społecznej wyłącznie *trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali*. Z powyższego wynika, że kontroli społecznej mają być poddane jedynie te czynności, które składają się na tryb postępowania. W związku z tym kontrola przybrać powinna charakter formalny, a nie merytoryczny. Kontrola takiego trybu będzie więc sprowadzała się do weryfikacji tego, czy w danym postępowaniu o przydział lokali mieszkalnych zostały zachowane wszystkie przewidziane uchwałą procedury, jak były one stosowane i czy były stosowane poprawnie. Przykładowo można wskazać, że ocenie w ramach kontroli społecznej będą zatem podlegały np. liczby złożonych wniosków, liczby wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie.

W tym miejscu należy podkreślić, że kontrola jest instrumentem prawnym nie zawierającym cech władczego oddziaływania, wkraczania w działalność podmiotów kontrolowanych w celu korygowania tej działalności. Kontrolą jest ogół czynności zmierzających do ustalenia faktycznego stanu rzeczy, połączony z oceną stanu istniejącego, a więc zastanego. Polega ona na sprawdzaniu i ocenianiu określonej działalności lub jakiegoś stanu, zaś jej treścią jest przede wszystkim: obserwowanie i rozpoznawanie danej działalności lub stanu; ocena tej działalności lub stanu prowadząca do stwierdzenia, że są one prawidłowe lub nieprawidłowe; diagnoza co do przyczyn ewentualnych nieprawidłowości; sformułowanie wniosków odnośnie do przeciwdziałania powstawaniu nieprawidłowości w przyszłości i wytycznych prowadzących do zmiany nieprawidłowego postępowania kontrolowanego podmiotu. Kontrola jest zatem pozbawiona władczej

i wiążącej ingerencji, przez co nie ma możliwości bezpośredniego wpływania i uczestniczenia w procesie realizacji zadań przez podmiot kontrolowany.

Należy wskazać, że przedmiotowa Komisja Mieszkaniowa nie powinna brać udziału w procesie przydziału lokali mieszkalnych wnioskodawcom, gdyż nie będzie to stanowiło elementu kontroli społecznej. Z regulacji uchwały wynika, że społeczną kontrolę będzie sprawować Komisja Mieszkaniowa. Jednocześnie z treści uchwały wynika, że Komisja Mieszkaniowa uczestniczy w procesie rozpatrywania wniosków o najem lokali (§ 20 pkt 1 uchwały). Mając na uwadze, że to Burmistrz decyduje o składzie osobowym i sposobie działania ww. Komisji, nie można ustalić, jak będzie wyglądać społeczna kontrola wykonywana przez ww. Komisję.

W ocenie organu nadzoru kwestionowane przepisy uchwały nie określają w sposób prawidłowy sposobu poddania spraw rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali kontroli społecznej (art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy).

Organ nadzoru podkreśla, iż organ wykonujący kompetencję prawodawcy zawartą w upoważnieniu ustawowym, jest obowiązany działać ściśle w granicach tego upoważnienia. W państwie prawa organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Przekroczenie kompetencji lub jej niewypełnienie przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały odpowiednio: w zakresie, w którym przekroczono przyznane kompetencje albo w całości. Powyższe stanowisko organu nadzoru, potwierdza uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego oz. we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r. (zob. wyrok NSA sygn. akt ISA/Wr 1798/99, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), w którym stwierdzono, iż opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

W ocenie organu nadzoru, powyżej opisane uchybienia w przedmiotowej uchwale należy zaliczyć do kategorii istotnych naruszeń prawa. Za istotne naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Istotne naruszenie prawa w uchwale to takie naruszenie, które powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, sprzeczność ta jest oczywista i bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją, co nastąpiło w niniejszej sprawie (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt II SA/Wa 2197/16, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Ol 859/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Gd 693/18; publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Mając powyższe na uwadze, wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXIV/292/202 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów - w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo złożenia wyjaśnień w sprawie.

Termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego upływa z dniem **29 kwietnia 2021 r.**

Z upoważnienia Wojewody Śląskiego

Iwona Andruszkiewicz
Wydział Nadzoru Prawnego - Zastępca Dyrektora
Wydziału Nadzoru Prawnego