

BRM.0114-241/07

Śląski Urząd Wojewódzki
w Katowicach
ul. Jagiellońska 25
40-032 KATOWICE
-4-

BIURO RADY MIAST
w Jastrzębiu Zdrój

Katowice, dnia 23.10.07
2007-10-18

NP-N-0911/568/Z/07
WPLYNEŁO
Kancelaria Ogólna

23 PAZ. 2007

wpł. dnia 2007-11-06

podpis

**Zawiadomienie
o wszczęciu postępowania**

do załączników
dpl 25-05

Prezydent Barański
K. Ochrymowicz
25.10.07 J. Cisek
G.M.
24.10.07

Zawiadamia się, że zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XVI/156/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 13 września 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie Zdrój, jako niezgodnej z przepisem art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Przedmiotową uchwałą Rada Miasta Jastrzębie Zdrój, działając m.in. na podstawie art. 21 ust. 3 w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wydany akt stanowi wykonanie ustawowego upoważnienia, zobowiązującego organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmujących 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 uzasadniająca 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.

Wskazany wyżej przepis ustawy wskazuje na minimum spraw, które wymagają uregulowania w akcie wykonawczym. Użyte w nim wyrażenie "w szczególności" zezwala na przyjmowanie przez organ stanowiący gminy także innych, nie wymienionych w tym przepisie kryteriów. Niemniej jednak, ponieważ przepis ten jest normą o charakterze *iuris cogentis*, niespełnienie jakiegokolwiek z przesłanek w niej wyrażonych skutkuje bezwzględną nieważnością takiej uchwały. Należy bowiem zauważyć, iż uchwała określająca powyższe zasady stanowi akt prawa miejscowego, a zadaniem rady wydającej przepisy powszechnie obowiązujące, jest taka realizacja upoważnienia ustawowego, która wyczerpuje pełny zakres przekazanych przez ustawodawcę problemów (por. wyrok NSA z dnia 11 czerwca 2003 roku, sygn. akt. II SA/Ka 472/03, niepublikowany).

Tymczasem przedmiotowa uchwała pomija kwestie wynikające z art. 21 ust. 3 pkt 1, mianowicie nie określa wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu. Tym samym uchwała Rady Miasta Jastrzębie Zdrój została pozbawiona elementu obligatoryjnego, wpływającego na legalność całego aktu prawnego.

Wobec powyższego wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały należy uznać za uzasadnione.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo złożenia wyjaśnień.

Otrzymują:

1. Rada Miasta Jastrzębie Zdrój,
2. a/a;

Z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Krzysztof Nowak
Dyrektor Wydziału
Nadzoru Prawnego i Właścicielskiego