

Janina Cichomska  
Radna  
Rady Miejskiej Cieszyna

Cieszyn 2013-05-14

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

Pan  
**Bolesław Zemła**

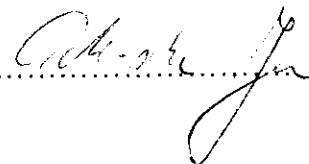
**INFORMACJA**

**dotyczy:** złożenia wniosku o wszczęcie postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia nieważności Uchwały Rady Miejskiej Cieszyna Nr XXXI/322/13 w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn

W związku z nieuwzględnieniem części moich uwag i wniosków do projektu uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn, po analizie zapisów podjętej uchwały, rozstrzygnięć nadzorczych oraz wyroków sądów stwierdziłam, iż uchwała zawiera szereg uchybień i istotnych naruszeń prawa. Dlatego postanowiłam wystąpić do Nadzoru Prawnego Wojewody Śląskiego z wnioskiem o wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia jej nieważności. Wniosek stanowi załącznik do niniejszej informacji.

z wyrazami szacunku

Janina Cichomska



**ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI  
WYDZIAŁ  
NADZORU PRAWNEGO**

**WNIOSEK**

**w sprawie** : wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności  
**Uchwały nr XXXI/322/13 Rady Miejskiej Cieszyna** z dnia  
25.04.2013 r., w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali  
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn

Wnoszę o:

wszczęcie postępowania z urzędu w trybie przepisów art.91 ust.1 ustawy z dnia 08.03.1990 o samorządzie gminnym ( tekst jed. Dz.U 2011 r Nr 142, poz.1591 z późn. zmianami) w sprawie stwierdzenia nieważności Uchwały nr XXXI/322/13 Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego Cieszyn zasobu gminy

Wskazanej uchwale zarzucam w szczególności :

- **sprzeczność z art.21 ust.3 pkt.2 ustawy z dnia 11 czerwca 2001 r. o** ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy ze zmianami Kodeksu cywilnego ( tekst jedn. Dz.U z 2005 Nr 31, poz.266 z późn. zmianami).

Uchwała pomija kwestie wynikające z art.21 ust.3 pkt.1 ustawy i nie określa wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek czynszu. Tym samym uchwała pozbawiona została wskazanego w ustawie elementu obligatoryjnego, minimum wymagającego uregulowania , co niewątpliwie skutkować winno jej nieważnością(rozstrzygnięcie Nadzorcze Woj. Śląskiego NR NP/II/0911/173/11)

- **sprzeczność z art.21 ust.3 pkt 1 ustawy** , co znajduje wyraz w określeniu dolnej granicy dochodu jako:

- kryterium uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (Zał.nr 2 pkt.1) l.c)Wskazane minimum to 105 % najniższej emerytury dla osób samotnych i 85 % dla rodzin  
- dodatkowego kryterium obowiązującego przy zasiedlaniu lokali socjalnych w budynkach nowowynbudowanych (50%dla osób samotnych i 35 % dla rodzin).

Rada uprawniona jest jedynie do wskazania maksymalnej granicy osiąganego dochodu , powyżej której mieszkaniec nie ma prawa do ubiegania się o najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

(II SA/Go113/11 Wyrok WSA w Gorzowie Wlkp.)

- **sprzeczność z art. 21 ust.3 pkt. 2** w uchwale nie sprecyzowano warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy stanowiących obok dochodu kryterium ustawowe od spełnienia którego zależy zawarcie umowy najmu

( na czas nieoznaczony) lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy . W uchwale warunki nie są określone wprost lecz jako Kryteria do ustalenia uprawnień do umieszczenia na liście oczekujących(Zał.nr 1,pkt.1).

Z kolei określając kryteria RM przekroczyła swoje kompetencje podejmując próbę zdefiniowania pojęcia „niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych”, które należy do pojęć ustawowych. Rada gminy nie ma jakiegokolwiek upoważnienia , aby w tekście uchwały definiować pojęcie „niezaspokojonych potrzeb”stwierdza WSA we Wrocławiu w Wyroku IVSa/Wr389/07.

*Zgodnie z orzecznictwem NSA (sygn. akt I OSK 598/08) „...obowiązkiem gminy jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach. W konsekwencji rada gminy musi określić zarówno wysokość dochodu jak i potrzeby mieszkaniowe , które będą uprawniały do uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Gmina ma bowiem zaspakajać nie każdą subiektywną potrzebę mieszkańca, lecz potrzebę zobiektywizowaną warunkami zamieszkiwania uznanymi za kwalifikujące do ich poprawy. Zatem rada gminy regulując zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy obowiązana jest określić przesłanki przedmiotowe którymi są warunki zamieszkania i wysokość dochodu. Wobec tego warunki mieszkaniowe stanowią obok dochodu kryterium ustawowe od spełnienia, którego zależy zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.*

Jako kryterium do ustalenia uprawnień do umieszczenia na liście oczekujących (Zał.nr1 ) wskazano : *zamieszkiwanie w lokalu nieodpowiednim ze względu na stan zdrowia wnioskodawcy lub członka jego rodziny potwierdzony zaświadczeniem lekarskim , chociaż zgodnie z delegacją ustawową , to rada powinna określić warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.*

#### Ponadto w uchwale :

- **brak jednoznacznych kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> .**

Lokale o pow. przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, zgodnie z zapisami uchwały mogą być przeznaczone do najmu według uznania Wynajmującego w przetargu lub zgodnie z zasadami i kryteriami określonymi w uchwale w zał. nr2, 3 lub 5 .Wynajmujący ma również możliwość decydowania o dalszym zagospodarowaniu jeżeli dwukrotny przetarg nie da rozstrzygnięcia .

Z zapisów uchwały wynika, że w przypadku trybu przetargowego jedynym kryterium najmu jest zdolność nabywczą potencjalnego najemcy , co odbierać należy jako faworyzowanie osób w dobrej sytuacji materialnej, a zadaniem gminy jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ustawodawca jednoznacznie określił krąg osób posiadających prawo do najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy i należą doń mieszkańcy mający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i prowadzący gospodarstwa o niskich dochodach.

Wracając do pojęcia Wynajmujący- zgodnie z§ 3uchwały Wynajmującym może być Gmina Cieszyn lub Zakład Budynków Miejskich Sp.z o.o., sądząc, że Wynajmującym może być jedynie Gmina Cieszyn.

- przekroczenie delegacji ustawowej i udzielenie Burmistrzowi zbyt wysokich uprawnień - na podstawie § 10 uchwały "W przypadkach szczególnie**

uzasadnionych potrzebami gminy lub z innych ważnych względów Burmistrz miasta może wyrażać zgodę na zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub lokali socjalnych na czas oznaczony z osobami bez zachowania kryteriów i trybów określonych w załącznikach nr 1 i 2."

Dodatkowo zapis ten zawiera sformułowania nieostre i pozostawia Burmistrzowi możliwość swobodnego uznania czy przypadek jest „szczególnie uzasadniony” i zachodzą inne „ważne względy”.(IVSA/Po 607/11 Wyrok WSA w Poznaniu)

• **dyskryminujące mieszkańców wspólnoty samorządowej dodatkowe kryteria ograniczające równy dostęp do korzystania ze składników mienia gminy .**

Rada nie może określać innych wymogów skoro ustawodawca wyraźnie określił kryteria. W uchwale pojawiają się :

- dodatkowe kryteria i warunki obowiązujące przy zasiedlaniu lokali socjalnych ( Zał. nr 2 pkt.3), które wyznaczone są poprzez dolną granicę dochodu oraz konieczność przedłożenia pisemnej opinii MOPS oraz podpisania przez ubiegającego się o lokal socjalny i członków jego rodziny mających wspólnie zamieszkać, kontraktu socjalnego .

• **są zapisy uniemożliwiające wybór lokalu mieszkalnego odpowiadającym rzeczywistym potrzebom rodziny – zał. nr 2 pkt 5.** dwukrotna odmowa objęcia zaproponowanego lokalu skutkuje skreśleniem z listy zakwalifikowanych do najmu. Zgodnie z wyrokiem WSA w Gorzowie Wlkp . z dnia 23 lutego 2011 sygn. II Go1SA/ /11) nałożone uchwałą ograniczenie jest niczym nie uzasadnionym pozbawieniem uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy starań o uzyskanie lokalu najbardziej odpowiadającego potrzebom.

• **szczególna rolę i moc nadano zaświadczeniu lekarskiemu-** zaświadczenie lekarskie potwierdza :

- zamieszkiwanie w lokalu nieodpowiednim ze względu na stan zdrowia wnioskodawcy lub członka rodziny prowadzących wspólne gospodarstwo domowe (Zał.nr1 pkt I) i staje się kryterium uprawniającym do umieszczenia na liście oczekujących

- występowanie czynników zagrażających zdrowiu (zał.nr. 1 pkt II w pkt.5 ankiety weryfikacyjnej) i uprawnia do zajęcia lepszego miejsca na liście mieszkaniowej -stwierdza wpływ dotychczasowych warunków zamieszkania na stan zdrowia w stopniu zagrażającym życiu wnioskodawcy bądź pozostałych domowników(zał.nr 1i3), przez co daje możliwość pierwszeństwa najmu (lista przyspieszeń).

Zapisy uchwały faworyzują osoby bardziej przedsiębiorcze, które potrafią zdobyć i wykorzystać zaświadczenie lekarskie , które de facto jest dokumentem typowo uznaniowym. Lekarz może i powinien wypowiadać się jedynie na temat stanu zdrowia swojego pacjenta, a nie jego warunków mieszkaniowych, których nie zna.

Na jakiej podstawie lekarz dokonuje oceny, że warunki mieszkaniowe są nieodpowiednie, a w mieszkaniu występują czynniki zagrażające zdrowiu a nawet życiu wnioskodawcy? Jakie warunki i wymogi winno spełniać zaświadczenie lekarskie?

Aktualnie honorowane są zaświadczenia lekarskie o treści „obecna sytuacja życiowa ma niekorzystny wpływ na przebieg leczenia i może pogorszyć rokowanie , co zagraża życiu pacjenta”(ZBM/DL/4894/2012 odpowiedź na wniosek). Na

podstawie takiego zaświadczenia wnioskodawczyni została wpisana na listę przyśpieszeń. Trzeba przyznać, że uznaniowo, bo zaświadczenie nie potwierdza, że to warunki zamieszkania zagrażają zdrowiu i życiu wnioskodawcy.

• **kryteria wyboru osób , którym przyznaje się pierwszeństwo zawarcia umowy najmu budzą wątpliwości co do poprawności prawnej** – pierwszeństwo najmu przyznaje się umieszczonym na **liście przyśpieszeń**, a na tej zgodnie z zał.nr1 II.pkt.6,lit.g) umieszcza się osoby legitymujące się zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym wpływ warunków mieszkaniowych na stan zdrowia w stopniu zagrażającym życiu wnioskodawcy bądź pozostałych domowników oraz osoby, które przestały spełniać kryterium dochodowe określone dla lokali socjalnych pod warunkiem, że osoby te wystąpią z taką prośbą.

Lista przyśpieszeń jest rozwiązaniem , które powoduje, że osoby znajdujące się w takiej samej sytuacji są traktowane w odmienny sposób .

W związku z powyższym oraz innymi uchybieniami Uchwały Rady Miejskiej Cieszyna (Nr XXXI/322/13 ), w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn, wnioskuję o wszczęcie postępowania w sprawie jej unieważnienia w całości.

Rada Miejska Cieszyna, pismem adresowanym do Przewodniczącego Rady, Przewodniczącego została poinformowana o podjętych przeze mnie działaniach .

z wyrazami szacunku

Janina Cichomska

