

**BURMISTRZ MIASTA  
CIESZYNA**

ZBM/DL/6514/2012



**Pan**  
**Bolesław Zemła**  
**Przewodniczący Rady**  
**Miejskiej Cieszyna**

W związku z wnioskiem Radnej Rady Miejskiej Cieszyna znak BRM.0003.838.2012 z dnia 20 listopada 2012 roku w załączeniu przekazuję do wiadomości kserokopie opinii:

- Pani Dobrochny Makulec z dnia 10 stycznia 2001 roku
- Pana Jerzego Szwedy z dnia 25 czerwca 2001 roku
- Pana Tomasza Szkaradnika z dnia 20 listopada 2012 roku

w sprawie realizacji obowiązku wynajmującego wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w inny sposób niż poprzez podanie do publicznej wiadomości.

Ewentualne powołanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej wymaga zmiany Uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn.

Z poważaniem

I ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

*mgr inż. Jan Matuszek*

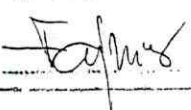
Rozdzielnik:

- 1x Pan Bolesław Zemła  
Przewodniczący Rady  
Miejskiej Cieszyna
- 1x Pani Janina Cichomska  
Radna Rady Miejskiej Cieszyna
- 1x ZBM
- 1x Wydział OR a/a

# ZARZĄD MIASTA CIESZYNA

Cieszyn, dnia 17 stycznia 2001 roku

OR.I - ZM/0114/III/5/2001

BIURO
Wpł. 18. STY. 2001
Podpis 

**Pan**  
**mgr Ludwik Kuboszek**  
**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej**  
**w Cieszynie**

Zarząd Miasta, w odpowiedzi na propozycję Stowarzyszenia „Nasz Cieszyn” dot. funkcjonowania Komisji Mieszkaniowej uprzejmie informuje, że wystąpił do radcy prawnego Urzędu o opinię precyzującą zasady działania Komisji, z uwzględnieniem następujących aktów prawnych:

- ustawa o najmach lokali mieszkalnych (Dz. U. 120/98/~~787~~ późn. zm.)
- ustawa o ochronie danych osobowych (Dz. U. 133/97 z dnia 29 października 1997 r.)
- uchwała Rady Miejskiej nr VII/58/94 z dnia 15 grudnia 1994 roku w sprawie zasad i trybu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Cieszyn,

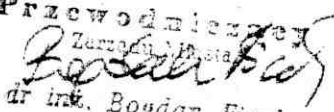
Radca Prawny Urzędu sformułował „wyjaśnienie”, którego treść załączamy do niniejszego pisma.

W „wyjaśnieniu” stwierdzono nieprawidłowość w aktualnym funkcjonowaniu Komisji Mieszkaniowej oraz zaproponowano konkretny sposób postępowania, zgodny z odpowiednimi przepisami prawa.

Zarząd Miasta podziela stanowisko radcy prawnego Urzędu. Proponuje się w nim oddzielenie procesu kwalifikacji wstępnej od kontroli. Kwalifikacja prowadzona byłaby przez zespół złożony z pracowników ZBM i MOPS, natomiast kontroli zgodności wyników kwalifikacji z obowiązującymi przepisami dokonywałaby społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Jeśli wnioskodawca nie akceptuje zaproponowanego rozwiązania, prosimy o wystąpienie z wnioskiem o opinię w przedmiotowej sprawie do radcy prawnego Rady Miejskiej. Uzyskanie tej opinii uważamy za pożądane ze względu na wagę i złożoność tematu.

Z poważaniem

**Przewodniczący**  
**Zarządu Miasta**  
  
dr inż. Bogdan Ficek

Rozdzielnik:

1 x Adresat

1 x OR.I - a/a

ODPIS

## WYJAŚNIENIE

Zarówno zapis ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 120/98/787 z późn. zm.) jak i uchwalone na jej podstawie zasady i tryb zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Cieszyn (uchwała Rady VII/58/94) wskazują, że kontrola społeczna winna obejmować badania zgodności gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy z tymi przepisami.

Warunku tego nie spełnia istniejąca obecnie Komisja. Uważam, że postępowanie w przedmiotowej sprawie winno przebiegać w sposób następujący:

- a) kwalifikacje osób starających się o zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego winne być dokonywane przez zespół osób reprezentujących instytucje statutowo zajmujące się sprawami ludzi o niskich dochodach.
- b) wyniki kwalifikacji, zakodowane zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych przekazane winny zostać do społecznej komisji, wyłonionej spośród osób spoza administracji samorządowej do kontroli, która, jak zaznaczyłam na wstępie, dotyczyć będzie wyłącznie badania zgodności wyników kwalifikacji z obowiązującymi przepisami.

28/01

Podpis nieczytelny  
oraz pieczętka o treści:

RADCA PRAWNY

mgr Dobrochna Makulec  
Kt - B - 285 adwokat

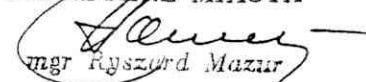
Cieszyn, dnia 10 stycznia 2001 roku

zgodność odpisu z oryginałem

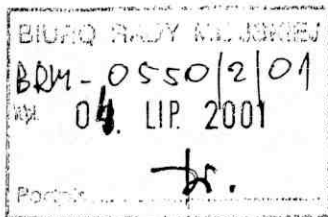
Cieszyn, dnia 18. 01. 2001

odpis

SEKRETYarz MIASTA

  
mgr Ryszard Mazur

Cieszyn, 25 czerwca 2001 r.



## Opinia prawna

w sprawie zasad działania komisji Mieszkaniowej

1. Przedmiotem opinii jest ocena zgodności z przepisami zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Cieszyna w aspekcie działania Komisji Mieszkaniowej. Chodzi o zgodność tych zasad z przepisem art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.; dalej: ustawa o najmie lokali). Zachodzi pytanie, czy obowiązujące dla wspólnoty samorządowej Gminy Cieszyn uregulowania realizują zasadę kontroli społecznej, o której mowa w zdaniu 2 art. 5 ust. 3 wymienionej ustawy. W wyjaśnieniu radcy prawnego Urzędu dodatkowo zwrócono uwagę na możliwy konflikt zasady kontroli społecznej, o której mowa w ustawie o najmie lokali z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych. Konflikt ten wydaje się możliwy z uwagi na to, że poddanie kontroli społecznej, o której mowa w ustawie o najmie lokali, nie jest ograniczone w jakikolwiek sposób, ani co do zakresu, ani co do formy tej kontroli.

2. Stan prawny. Zasady i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Cieszyn określa uchwała Nr VIII/58/94 z dnia 15 grudnia 1994 r. Rady Miejskiej w Cieszynie, kilkakrotnie zmieniana. Sprawę kontroli społecznej, o której mowa w art. 5 ust. 3 zdanie 2 ustawy o najmie lokali, uchwała powierza Komisji Mieszkaniowej (par. 12). Osoby wchodzące w skład tej Komisji były do 1998 roku "wskazywane" przez Radę Miejską, a po zmianie uchwały uchwałą Nr IV/27/98 z dnia 17 grudnia 1998r. skład i zakres działania Komisji Mieszkaniowej ustala Zarząd Miasta (par. 13 uchwały).

3. Analiza przepisów. Z przedstawienia stanu prawnego wynika ważna konstatacja: zastrzeżona przepisem art. 5 ust. 3 zd. 2 ustawy o najmie lokali zasad kontroli społecznej jest realizowana w uchwale w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Cieszyn w sposób szczególny - przez Komisję Mieszkaniową, której strukturę, skład osobowy i zakres działania ustala Zarząd Miasta, a więc sam kontrolowany. Jeżeli kontrolujący jest całkowicie zależny od kontrolowanego, a kontrola ma oparcie w ustawie, to należy to uznać za drastyczne naruszenie przepisu ustanawiającego kontrolę, w tym przypadku art. 5 ust. 3 zd. 2 ustawy o najmie lokali.

Tę negatywną ocenę niewiele zmieniłaby realizacja propozycji radcy prawnego Urzędu, z uwagi na to że kontrolę społeczną zgodnie z tą propozycją miałyby wykonywać komisja w bliżej nieokreślony sposób "wyłoniana", tyle że spośród osób spoza administracji samorządowej. Należy wątpić, czy tak "wyłoniona" komisja (przez kogo?) będzie chciała (mogła) rzeczywiście wykonywać kontrolę społeczną. Nienależenie do administracji samorządowej nie daje automatycznie kwalifikacji do bycia społecznym kontrolerem. Sądzić raczej należy, iż w zdecydowanej większości przypadków na podstawie tego kryterium powołana osoba wykaże się tylko mniejszym zainteresowaniem sprawą przydzielania mieszkań

miejskich niż osoba z administracji samorządowej. Z drugiej strony należy też wątpić w to, że kontrolowany jest zainteresowany w skuteczności kontroli, co ma wpływ na to, kto będzie "wyłoniony" do komisji społecznej kontroli, a więc też jaka będzie jakość tej kontroli.

Podstawowym założeniem skuteczności kontroli, zwłaszcza niezawodowej, powinna być zasadnicza różnica interesów kontrolowanego i kontrolującego. O taką różnicę w omawianym zakresie nietrudno, jeżeli z jednej strony postawić osoby decydujące w sprawach mieszkaniowych, a z drugiej osoby, których decyzje pierwszych mają dotyczyć. Jeżeli tę kontrolę będą sprawować osoby zainteresowane decyzjami mieszkaniowymi, to można się spodziewać że będzie to kontrola skuteczna i równocześnie rzeczywiście społeczna. Mniej istotna jest przy tym forma tej kontroli - bezpośrednio czy przez powołaną komisję. Jeżeli zatem w wyjaśnieniu radca prawny Urzędu miał na myśli komisję powołaną przez zainteresowanych decyzjami dotyczącymi mieszkań, tj. aktualnych lokatorów czy ubiegających się o lokal, to komisja taka spełniałaby warunek kontroli społecznej ustanowiony w art. 5 ust. 3 zd. 2 ustawy o najmie lokali. Komisja wyłoniona w inny sposób warunku tego nie spełniałaby. Przypomnieć bowiem należy, że przepis ten nie formułuje jakichkolwiek ograniczeń tej kontroli, a więc dopuszczalna jest każda jej forma, a ewentualne ograniczenie, np. powołanie komisji mającej wyłączność na dokonywanie kontroli i artykułującej stanowisko kontrolującego, może pochodzić tylko od podmiotu kontrolującego czyli "społeczeństwa" materializowanego w tym przypadku przez zainteresowanych decyzjami mieszkaniowymi. Właściwym sposobem wyłonienia komisji byłoby więc zwołanie zebrania zainteresowanych, na którym umożliwiono by im powołanie komisji.

4. Uwagi dodatkowe. Kwestią uboczną dla niniejszej opinii, choć istotną dla działania komisji mieszkaniowej, jest przedmiot kontroli, którą komisja ma sprawować. W obecnym kształcie regulacji Komisji Mieszkaniowej w uchwale Nr VIII/58/94, kiedy o zakresie jej działania decyduje wyłącznie Zarząd Miasta, przedmiot ten, w braku dostępnych aktów Zarządu w tej materii, jest w zasadzie nieokreślony (choćą wbrew zmianie z 17 grudnia 1998 roku, polegającej na skreśleniu załącznika nr 4 określającego skład i zakres działania Komisji Mieszkaniowej i oddaniu tych spraw do pełnego uznania Zarządu Miasta, Komisja Mieszkaniowa zachowała jednak pewne kompetencje z mocy samej uchwały Rady Miejskiej - dział IV ust. 6 i ust. 8). Pewną wskazówkę co do projektowanych kompetencji Komisji zawiera wyjaśnienie radcy prawnego Urzędu akceptowane przez Zarząd Miasta. Zgodnie z tym wyjaśnieniem społeczna komisja miałaby badać zgodność z obowiązującymi przepisami wyników kwalifikacji osób starających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uprzednio dokonanej przez zespół osób reprezentujących instytucje statutowo zajmujące się sprawami ludzi o niskich dochodach. Wyjaśnienie nie precyzuje przy tym, czy chodzi o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, czy o zasady kwalifikacji określone uchwałą Rady Miejskiej z dnia 15 grudnia 1994 roku. Użyte wyrażenie ("obowiązujące przepisy") sugeruje pierwszą ewentualność, a w takim przypadku członkowie społecznej komisji musieliby mieć dość wysokie kwalifikacje prawnicze. Zapewne więc chodzi o zgodność z kryteriami ustalonymi przez Radę Miejską w uchwale z 15 grudnia 1994 roku.

Z powyższymi zastrzeżeniami, wiążącymi się przede wszystkim z zasadniczym brakiem określenia projektu kompetencji Komisji Mieszkaniowej, trzeba stwierdzić że aktualny stan realizacji przepisu art. 5 ust. 3 zd. 2 ustawy o najmie lokali, włączając w to propozycje radcy prawnego Urzędu i Zarządu Miasta, jest niezadowolający również w zakresie przedmiotu kontroli, którą ma wykonywać komisja. Przedmiotem kontroli społecznej według przepisu art. 5 ust. 3 zd. 2 ustawy o najmie lokali nie jest bowiem rozważanie konkretnych przypadków rozstrzygnięć w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w tym kierunku szły w większości poprzednie uregulowania kompetencji Komisji Mieszkaniowej i idą wyraźnie propozycje radcy prawnego Urzędu, lecz "zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w

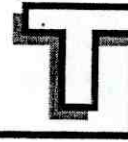
pierwszej kolejności". Na badaniu tych zasad i kryteriów wyczerpuje się zakres kontroli społecznej, o którym mowa w omawianym przepisie. Nadając Komisji Mieszkaniowej kompetencje wykraczające poza ten zakres, a obejmujące rozstrzygnięcia w konkretnych sprawach, organy Miasta wpadły w swego rodzaju pułapkę, bo okazało się, iż kompetencje te przerastały możliwości Komisji pod różnymi względami, co skłoniło do zastosowania drastycznego cięcia tych kompetencji przez wprowadzenie postanowienia, iż cała działalność komisji zależy od Zarządu Miasta. To z kolei stało w wyraźnej sprzeczności z przepisem art. 5 ust. 3 zd. 2 ustawy o najmie lokali. Ostatnie propozycje Zarządu Miasta też nie są wyjściem z tej pułapki, ale dalszym ciągiem grzeźnięcia w praktykę przyznawania komisji uprawnień do zajmowania stanowiska w konkretnych kwestiach, w ostatnim przypadku badania zgodności z prawem rozstrzygnięć organów samorządowych lub osób upoważnionych przez te organy. Wynika to chyba z niezrozumienia treści przepisu art. 5 ust. 3 zd. 2 ustawy o najmie lokali.

5. Wnioski. Obecna regulacja i propozycje w tym zakresie dotyczące realizacji przepisu art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1994 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) są niezgodne z treścią tego przepisu, a także potrzebami i możliwościami funkcjonowania Komisji Mieszkaniowej. Ponieważ uprawnienia kontroli społecznej nadane jej tym przepisem, mają charakter ogólny, sam przepis zaś nie zawiera ich ograniczeń, a także delegacji do ich wprowadzenia, dlatego wszelką konkretyzację lub uszczegółowienie tych uprawnień należy prowadzić bardzo ostrożnie, aby tego szerokiego zakresu kontroli, wbrew ustawie, nie ograniczyć. Jeżeli więc pewne sprawy są poddane kontroli społecznej, bez określenia podmiotu, zakresu i form tej kontroli, to kontrola tych spraw jest nieograniczona zarówno co do podmiotu kontrolującego, jak i zakresu oraz form. Oznacza to też, że nikt nie może kontroli w tych aspektach ograniczać, np. określając formy organizacyjne i zakres kontroli; dotyczy to zwłaszcza podmiotu kontrolowanego. O ewentualnych ograniczeniach mogą decydować wyłącznie ci, którym prawo kontroli przysługuje, tj. społeczeństwo, a praktycznie ci jego członkowie, którzy są zainteresowani przedmiotem kontroli określonym w art. 5 ust. 3 ustawy o najmie lokali.

W praktyce wydaje się, iż realizacja przepisu art. 5 ust. 3 ustawy o najmie lokali powinna się opierać na dwóch filarach:

1) jawności przedmiotu kontroli. Ustalane przez Radę Miejską zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, powinny być jawne dla wszystkich - dostępne w Urzędzie Miasta i w jednostkach organizacyjnych Zakładu Budynków Miejskich, należy też korzystać z możliwości ich publikacji szeroko dostępnych np. w Wiadomościach Ratuszowych. Jawność przedmiotu kontroli powinna być uzupełniana informacją o ich społecznym charakterze, tj. służącej każdemu możliwości zgłaszania uwag i wniosków do rozwiązań przyjętych przez Radę Miejską.

2) zasadniczej bezpośredniości działań kontrolnych przez wszystkich zainteresowanych. Pełna jawność odnośnie do przedmiotu i charakteru kontroli umożliwi wszystkim zainteresowanym jej prowadzenie, w szczególności poprzez zgłaszanie uwag i wniosków do określonych przez Radę Miejską zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności. Zgłoszone w ten sposób uwagi i wnioski powinny być analizowane na posiedzeniach komisji Rady Miejskiej, które na ich podstawie mogą występować z inicjatywą uchwalodawczą. Wskazane wydaje się też być zwoływanie, np. raz w roku, zebrania zainteresowanych problematyką objętą kontrolą, dla umożliwienia im wypowiedzenia się w tych sprawach. Zebranie to mogłoby powołać stały organ - komisję, która gromadziłaby i opracowywała zebrane uwagi i wnioski i przekazywała je Radzie Miejskiej.



Cieszyn, 20 listopada 2012r.

## Opinia prawna

**w sprawie :** realizacji obowiązku wynajmującego wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o Ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w inny sposób niż poprzez podanie do publicznej wiadomości.

### podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o Ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz. U. z 2005 r., Nr 266, poz. 31)
- Uchwała Rady Miejskiej Cieszyna Nr XLVI/455/01 z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn (Katowice, dnia 28 grudnia 2001 r.)

Zgodnie z przepisem art. 21 ust 3 pkt 5 ww. ustawy, stanowione przez radę gminy w formie uchwały zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać między innymi:

*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;*

Oznacza to, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna szczegółowo regulować tryb i sposób załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Ustawa nie precyzuje w jaki sposób winna odbywać się kontrola społeczna, nie zawiera także żadnych wymogów w tym zakresie. Na gruncie wskazanego przepisu brak jest także orzeczeń sądowych mogących wskazywać kierunek w jakim należałoby uregulować wskazaną kwestię.

W związku z powyższym pojawia się zagadnienie, na ile regulacja wynikająca z Uchwały Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 listopada 2001r. Nr XLVI/455/01 w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn wprowadzająca wymóg zamieszczenia listy mieszkań oraz osób, którym przydzielone zostaną lokale z zasobu Gminy, spełnia wymagania ustawy.

Zgodnie z paragrafem 14 Uchwały:

*§ 14. 1. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych określają odpowiednio postanowienia załączników od nr 1 - nr 9.*

*2. Sprawy określone w ust. 1 zostają poddane kontroli społecznej poprzez wywieszenie na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zakładu Budynków Miejskich i zamieszczenie na stronie internetowej ZBM informacji o zakwalifikowaniu osób do zawarcia umów najmu z adnotacją, że po upływie okresu wywieszenia, o ile nie zostaną zgłoszone zastrzeżenia co do dokonanej kwalifikacji osób zostaną zawarte umowy.*

*3. W przypadkach zgłoszenia zastrzeżenia Burmistrz Miasta podejmie decyzję co do zasadności zakwalifikowania do zawarcia umowy najmu osób, co do których zastrzeżenia zgłoszono.*

*4. Burmistrz Miasta corocznie zarządza weryfikację listy osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i lokale socjalne. Burmistrz Miasta może zarządzić weryfikację części listy w przypadku powzięcia informacji, że dane zawarte we wniosku są nieprawdziwe lub nieaktualne.*

Nie ma wątpliwości, iż procedura przewidziana w Uchwale daje możliwość kontroli społecznej, co więcej jest to kontrola społeczna szeroko rozumiana. Informacja o załatwieniu wniosku o najem lokali podana jest do informacji publicznej przez okres 14 dni z możliwością zgłaszania zastrzeżeń co do osób które zakwalifikowane zostały do zawarcia w/w umów. Tak więc każda osoba zainteresowana wynikiem może zapoznać się z listą i zgłosić swoje zastrzeżenia co do podjętych w tym zakresie decyzji. Ustawa nakłada jedynie obowiązek wprowadzenia kontroli społecznej w tym zakresie, natomiast brak jest jakichkolwiek dodatkowych wymogów czy wskazówek odnośnie procedury wykonywania tej kontroli. W orzecznictwie administracyjnym podkreśla się, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna regulować wszystkie kwestie wskazane w art. 21 ust. 3 u.o.p.l. w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej (tak też wyrok WSA w Poznaniu sygn. akt IV SA/Po 556/11). Tym samym, gdyby ustawodawca nakładał na gminę obowiązek poddawania spraw z zakresu najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy kontroli społecznej sprecyzowanej w postaci Społecznej Komisji, to wyraziłby to wprost w przepisie.



Wobec powyższego w świetle regulacji wynikającej z ustawy można jedynie ocenić czy Rada Miasta spełniła wymagania art. 21 ust 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez wprowadzenie do procedury rozpatrywania wniosków o najem lokali z zasobu Gminy, kontroli społecznej. Nie ma wątpliwości, iż procedura poddana została kontroli społecznej, dodatkowo uznać należy, iż jest to kontrola szeroko rozumiana i ogólnie dostępna.

W świetle powyższych rozważań należy uznać, iż procedura wprowadzona Uchwałą Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 29 listopada 2001r. Nr XLVI/ 455/01 spełnia wymagania ustawowe, a to z uwagi na fakt, iż w procedurze rozpatrywania wniosków o najem lokali z zasobu gminy przewidziana została kontrola społeczna.

Regulacja wynikająca z ustawy daje możliwość przyjęcia przez Radę Miejską innego rozwiązania na wprowadzenie kontroli społecznej. Kontrole taką sprawować mogą tzw. Komisje Społeczne złożone np.: radnych, pracowników MOPS-u lub innych osób. Z uwagi na brak regulacji ustawowej w tym zakresie Sądy Administracyjne wielokrotnie wypowiedziały się na temat statusu takich komisji. W świetle tego orzecznictwa uznać należy, iż organ mający realizować zasady sprawiedliwości społecznej w kwestii przydzielania mieszkań z zasobu gminy, może mieć jedynie kontrolne uprawnienia, opiniując i współpracując z organami umocowanymi na mocy przepisów do wykonywania zadań ustawowych. W orzecznictwie podkreśla się, że niedopuszczalne jest wyposażenie Komisji Społecznej w uprawnienia o charakterze władczym z zakresu gospodarowania mieniem komunalnym, jak np.: rozpatrywanie odwołań, skreślanie z listy osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu, decydowanie o kolejności wskazania lokalu do zamieszkania, wydawanie decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego poza kolejnością dla osób ujętych na liście przydziałów lokali, które znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej lub losowej (tak też wyroki WSA w Poznaniu sygn. akt IV SA/Po 503/11 oraz IV SA/Po 556/11). Innymi słowy w powyższych sprawach Komisja może wydawać opinie, które jednak nie mogą być wiążące dla właściwego organu. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem sądów administracyjnych, uprawnienia powierzone takiemu organowi muszą zostać bardzo precyzyjnie i jasno określone. Niedopuszczalne jest w tym zakresie przyznawanie uprawnień w sposób ogólny poprzez użycie sformułowań nieostrych i mało precyzyjnych. Jak wynika z ustawy procedurę kontroli winna opracować Rada Miejska, ustawa nie wskazuje jednak jaki organ uprawniony jest do powołania takiej Społecznej Komisji. W praktyce ukształtowały się dwa różne sposoby wyboru członków Komisji Społecznej – w drodze uchwały Rady Gminy (Rady Miejskiej),

bądź przez zarządzenie Wójta (Burmistrza, Prezydenta miasta). Zgodnie jednak z zasadą podziału władzy za najwłaściwsze należy uznać powoływanie Komisji przez organ inny, niż uchwalający procedurę kontroli wykonywaną przez Komisję Społeczną, toteż uprawnienie wyboru członków Komisji powinno przysługiwać Burmistrzowi.

Rozwiązaniem wzmacniającym mechanizm kontroli społecznej w analizowanym przypadku może być powołanie Komisji Społecznej, pozostawiając jednocześnie procedurę kontroli w drodze wywieszenia i ogłoszenia listy na stronie internetowej Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie w myśl § 14 ust. 2 uchwały. W takiej sytuacji podstawowym zadaniem Komisji Społecznej byłoby opiniowanie ewentualnych zastrzeżeń zgłaszanych co do dokonanej kwalifikacji osób do zawarcia umowy najmu. Organ mógłby także zwrócić się do Komisji przed sporządzeniem wspomnianej listy, aby ta wydała opinię w celu rozwiązania kwestii rodzących wątpliwości. Ten niejako „prejudycjalny” tryb konsultacji społecznych, nie stoi na przeszkodzie opiniowaniu późniejszych zastrzeżeń w tych samych sprawach, gdyż składane zastrzeżenie może rozszerzać zakres informacji posiadany przez Komisję Społeczną i wpłynąć na odmienny kształt opinii. Koniecznie należy przypomnieć także o specyfice podmiotu posiadającego charakter doradczy, który nie może wydawać aktów wiążących inne organy, wobec czego decyzja co do zasadności zastrzeżeń będzie zawsze przysługiwała Burmistrzowi bez względu na opinię Komisji.

**Podsumowując należy stwierdzić, że procedura kontroli społecznej zastosowana w Uchwale Rady Miejskiej Cieszyna Nr XLVI/455/01 z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn jest wystarczająca i zgodna z brzmieniem Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o Ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Powołanie podmiotu doradczego, jakim jest Komisja Społeczna, mogłoby pełnić rolę dodatkowego mechanizmu wzmacniającego kontrolę społeczną w sprawach wynajmu lokali, jednakże nie jest to element wymagany przez wspomnianą ustawę.**

417  
RADA PRAWNY  
mgr Andrzej Szkarudnik

