

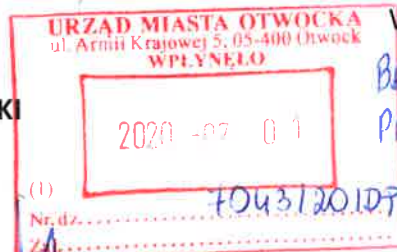
BRM 05.07.2020

Handwritten signature



WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.96.2020



Warszawa, 24 czerwca 2020 r.

BRM
PM

Rada Miasta Otwocka
ul. Armii Krajowej 5
05-400 Otwock

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713)

s t w i e r d z a m n i e w a ż n o ś ć

uchwały nr XXIX/298/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 maja 2020 r. w sprawie akceptacji kryteriów i trybu wynajmu mieszkań wybudowanych przez Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Otwocku z finansowaniem zwrotnym Banku Gospodarstwa Krajowego w całości.

Uzasadnienie

W dniu 22 maja 2020 r. Rady Miasta Otwocka podjęła uchwałę nr XXIX/298/20 w sprawie akceptacji kryteriów i trybu wynajmu mieszkań wybudowanych przez Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Otwocku z finansowaniem zwrotnym Banku Gospodarstwa Krajowego (zwaną dalej „Uchwałą”).

Uchwała została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu w dniu 26 maja 2020 r.

Jako podstawę prawną Uchwały wskazano art. 18 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zwanej dalej „u.s.g.”) w zw. 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm., zwanej dalej „u.o.p.l.”) oraz w związku z art. 33 oraz art. 31 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195, zwanej dalej „u.b.m.”).

W treści Uchwały upoważniono Prezydenta Miasta Otwocka do określenia kryteriów i trybu wynajmu mieszkań wybudowanych z dofinansowania Banku Gospodarstwa Krajowego (zwanego dalej „BKG”) udzielonego na podstawie przepisów u.b.m., wyrażając tym samym pozytywne

stanowisko odnośnie treści „Kryteriów i trybu wynajmu mieszkań w Otwockim Zakładzie Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwaną dalej „OZEC”) wybudowanych z finansowaniem zwrotnym BKG”, stanowiących Załącznik do Uchwały. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

W dniu 15 czerwca 2020 r. organ nadzoru skierował zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego wobec Uchwały wraz z prośbą o udzielenie dalszych wyjaśnień w sprawie. W odpowiedzi Wiceprzewodniczący Rady Miasta Otwocka pismem z dnia 19 czerwca 2020 r., znak: BRM.0711.7.2020.2, przekazał informacje, że OZEC jest jednoosobową spółką gminną, Gminy Otwock, która realizuje m.in. zadanie – zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, nie będącą towarzystwem budownictwa społecznego. Powyższe przedsięwzięcie realizowane jest jedynie przez OZEC. BGK podjął decyzję o udzieleniu finansowania zwrotnego przedsięwzięcia realizowanego przez OZEC. Podobne finansowanie BGK nie zostało udzielone Miastu Otwock w oparciu o art. 15b ust. 2a u.b.m. i nie jest w tym zakresie planowane.

I.

Z treści Uchwały oraz przedstawionych wyjaśnień wynika, że spółka OZEC planuje przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem przy skorzystaniu z finansowania zwrotnego udzielanego przez BKG, o którym mowa w art. 15a u.b.m.

Na wstępie należy zatem odwołać się do „mieszkaniowego zasobu gminy”. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 u.o.p.l. pod pojęciem tym należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Odnotować także trzeba, że powyższa definicja od momentu jej wprowadzenia w 2005 r. uległa dwukrotnym istotnym zmianom: po pierwsze – do dnia 21 kwietnia 2019 r. do przedmiotowego zasobu zaliczały się lokale stanowiące własność lub pozostające w posiadaniu samoistnym gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego – w istocie niezależnie od wysokości procentowego udziału gminy w strukturze tych spółek. Wątpliwości jednakże budziło jak znaczące powinno być zaangażowanie gminy w spółce by ocenić, że zastosowanie powinny mieć przepisy o mieszkaniowym zasobie gminy. W wyniku powołanej nowelizacji ustawodawca przesądził, iż lokale należące jedynie do jednoosobowych spółek gminnych wchodziły w skład wspomnianego zasobu (za wyjątkiem TBS-ów). Po drugie – do dnia 21 kwietnia 2019 r. w definicji nie uwzględniono warunku powierzenia tym spółkom realizacji zadania własnego gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zatem w wyniku powołanej nowelizacji doprowadzono do zawężenia zakresu „mieszkaniowego zasobu gminy”. Jednocześnie ustawodawca dostrzegając potencjalny wpływ zmiany struktury właścicielskiej spółek gminnych na zakres ochrony lokatorów jaki przysługuje na podstawie ustawy (w zależności od momentu, w jakim ta zmiana może

nastąpić), wprowadził w art. 20 ust. 5 u.o.p.l. przepis przejściowy. Tym samym wyraził prymat utrzymania zasad obowiązujących przy najmie lokali z zasobu gminy, nawet gdy lokal ten przestał się do niego zaliczać z uwagi na zmiany zachodzące w spółce. Na marginesie zauważyć należy, że od dnia 15 sierpnia 2019 r. do mieszkaniowego zasobu gminy nie zaliczają się już lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363) – na podstawie art. 12 pkt 1 ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1309), (uwaga podniesiona w związku z definicją przywołaną w uzasadnieniu Uchwały).

Wyjaśnienia złożone w sprawie potwierdzają stanowisko, iż lokale wybudowane przez OZEC zaliczać się będą do mieszkaniowego zasobu gminy – z uwagi na prawo własności do lokali przysługujące jednoosobowej spółce gminnej, której Miasto Otwock powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W konsekwencji zauważyć należy, że w aktualnym stanie prawnym nie w każdym przypadku lokale mieszkalne na wynajem wybudowane przez „spółki gminne” przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego BKG – w świetle art. 15a ust. 2 pkt 3 u.b.m. będą się zaliczać do mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie bowiem z powołanym przepisem za „spółki gminne” uznaje się spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, niedziałające w formie towarzystwa budownictwa społecznego.

Oznacza to, że jedynie lokale pochodzące z inwestycji realizowanej przez „spółkę gminną” w rozumieniu art. 15a ust. 2 pkt 3 u.b.m., w której gmina posiada najwyższy poziom zaangażowania tj. 100% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, będą się zaliczać do mieszkaniowego zasobu gminy z uwagi na pojęcie jednoosobowej spółki gminnej z art. 2 ust. 1 pkt 10 u.o.p.l. – jak w niniejszym przypadku. Lokale wybudowane przez pozostałe „spółki gminne” – *a contrario* – do tego zasobu się nie zaliczają (uwaga poczyniona także w związku z tezą zawartą w uzasadnieniu Uchwały, iż „zgodnie z powyższym przepisem (art. 2 ust. 1 pkt 10 u.o.p.l. – przyp. autora) lokale budowane przez spółkę komunalną nie będącą towarzystwem budownictwa społecznego z dofinansowaniem Banku Gospodarstwa Krajowego udzielonym na podstawie art. 15a ust. 2 pkt 3 u.b.m., wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy”).

II.

Powyższa uwaga pozwala zauważyć, że zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. – powołanym w podstawie prawnej Uchwały – zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwalane są przez radę gminy niezależnie od tego czy lokal stanowi własność wprost gminy czy też jednoosobowej spółki gminnej. W tym zakresie brak jest przepisu, który stanowiłby o wyjątku od tej reguły. Dalsze przepisy tej regulacji, tj. art. 21 ust. 3 u.o.p.l., pozwalają przy tym stwierdzić, iż minimalny zakres zasad uchwalanych przez radę gminy obejmuje wszystkie elementy jakie są niezbędne do określenia reguł wynajmu lokali

wybudowanych przy finansowaniu zwrotnym udzielonym spółce gminnej przez BKG (m.in.: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej, warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności).

III.

Odnosząc się zatem do dalszych przepisów wskazanych w podstawie prawnej Uchwały stwierdzić należy, że w sprawie nie może mieć zastosowania wprost art. 31 u.b.m. Regulacja ta została zawarta w Rozdziale 4 „Towarzystwa budownictwa społecznego” i ma bezpośrednie zastosowanie wyłącznie do tych podmiotów (tworzonych w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, spółek akcyjnych lub spółdzielni osób prawnych, o czym stanowi art. 23 ust. 1 u.b.m.). Zgodnie z nim kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określa umowa spółki albo statut towarzystwa. Zasady współdziałania towarzystwa z gminą lub gminami określa umowa. Ponieważ OZEC nie zalicza się do kategorii towarzystw budownictwa społecznego, przepis ten w konsekwencji nie ma wprost zastosowania do spółki.

Organ nadzoru dostrzega przy tym przepis art. 15f ust. 1 u.b.m. (niepowołany w podstawie prawnej Uchwały). Stanowi on, że do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 28-33 u.b.m. stosuje się odpowiednio. Jak podkreśla Sąd Najwyższy *„w piśmiennictwie trafnie zauważa się, że pojęcie „odpowiedniości” stosowania określonego przepisu oznacza, że niektóre jego postanowienia będzie można stosować bez żadnej modyfikacji, inne trzeba będzie odpowiednio zmodyfikować, a jeszcze innych w ogóle nie będzie można stosować”* (uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 17 stycznia 2013 r., III CZP 51/12).

W opinii organu nadzoru rozróżnienia wymaga sytuacja, gdy wynajmowany jest lokal powstały w wyniku realizacji przedsięwzięcia z wykorzystaniem finansowania zwrotnego przez jednoosobową spółkę gminną, a inną spółkę gminną – z powodu szczegółowo omówionego powyżej kryterium zaliczenia lokalu do mieszkaniowego zasobu gminy, a w konsekwencji norm prawnych stosowanych wobec tego zasobu. W przypadku lokali, których właścicielem lub samoistnym posiadaczem jest spółka gminna – inna niż jednoosobowa spółka gminna – nie wchodzi one w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podobnie jak lokale wybudowane przez towarzystwa budownictwa społecznego. Zachodzi wówczas podobieństwo warunków prawnych najmu tych lokali, w konsekwencji czego aktem określającym kryteria i tryb wynajmu – w obu tych przypadkach na zasadzie „odpowiedniości” – byłaby wyłącznie umowa spółki. Jednakże przy wynajmie lokali, których właścicielem lub samoistnym posiadaczem jest jednoosobowa spółka gminna, „odpowiedniość” z art. 15f ust. 1 u.b.m. nakazuje uwzględnić normę upoważniającą z art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., co w konsekwencji winno prowadzić do niestosowania art. 31

ust. 1 u.b.m. wprost, lecz uwzględnienia kryteriów i trybu najmu tych lokali w uchwale rady gminy podejmowanej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Na terenie Gminy Otwock obowiązuje uchwała nr XXXVIII/255/09 Rady Miasta Otwocka z dnia 2 września 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Otwock.

Przyjęcie koncepcji wdrożonej przez Miasto Otwock prowadziłyby więc do skutków nie dających się pogodzić z charakterem aktu z art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. Uchwały określające zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są aktami prawa miejscowego. Mają one zastosowanie do lokali będących we własności lub samoistnym posiadaniu jednoosobowych spółek gminnych, także wówczas gdy nie korzystają z finansowania zwrotnego BGK. Tymczasem Uchwała podjęta przez Radę Miasta Otwocka prowadziłyby do określenia zasad najmu jedynie części lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i to w formie wewnętrznego aktu tj. w umowie spółki o zupełnie odmiennym charakterze. Całość zasad najmu odnoszących się do jednego zasobu wynikałaby zatem równolegle z wielu różnych aktów prawnych.

IV.

Nie może także stanowić podstawy prawnej dla podjęcia Uchwały art. 2 ust. 2 pkt 2 u.s.g. Uchwała rady gminy oparta o ten przepis winna mieć wyłącznie charakter programowy (intencyjny). Powyższa regulacja prawna stanowi samodzielną podstawę do działania rady gminy. Przepis ten zezwala radzie gminy jedynie na "stanowienie o kierunkach działania wójta", a więc stanowi upoważnienie do wydawania aktów kierunkowych, wskazujących jedynie cele, priorytety działania wójta, ale nie przesądzających w jaki sposób i w jakich formach ma to działanie być przez wójta podejmowane (wyrok NSA z dnia 19 września 2017 r., II GSK 3514/15). Mogą one określać ogólnie strategię działania wójta, wskazywać hierarchię priorytetów w zakresie realizacji celów i zadań mieszczących się w zadaniach gminy, ale nie mogą wkraczać wprost w zakres działania poszczególnych organów gminy (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 8 marca 2018 r., IV SA/Po 1053/17). Akty te winny zawierać wyłącznie wytyczne, zalecenia lub wskazówki dla organu wykonawczego. Nie mogą natomiast nakładać na niego konkretnych obowiązków, bądź nakazywać stosowania konkretnych rozwiązań prawnych (tak: wyrok WSA w Opolu z dnia 26 listopada 2009 r., II SA/Op 356/09; wyrok WSA w Lublinie z dnia 20 stycznia 2011 r., III SA/Lu 454/10, powołane w wyroku WSA w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2013 r., II SA/Łd 627/13).

Jeśli więc przyjąć koncepcję, iż Uchwała miała stanowić tzw. akt kierownictwa wewnętrznego, to z uwagi na jej treść łącznie z Załącznikiem do Uchwały stanowi ona o przekroczeniu ram dla kierunków działania organu wykonawczego poprzez udzielenie przez Radę Miasta Otwocka upoważnienia do konkretnego sposobu działania Prezydenta Miasta Otwocka, w tym wprowadzenia kryteriów i trybu najmu lokali o określonej treści poprzez dokonanie zmian w umowie spółki.

Ponadto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 u.s.g. nie można wkraczać w zakres kompetencji przysługujących organowi wykonawczemu z mocy przepisów powszechnie obowiązujących,

naruszałoby to bowiem ustawowy podział kompetencji pomiędzy organami gminy. Do zadań organu wykonawczego zalicza się gospodarowanie mieniem komunalnym (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g.). W tym aspekcie zaznaczyć należy, że wykonywanie uprawnień, jakie wynikają z posiadania przez gminę udziałów w spółkach kapitałowych, należy do sfery majątkowej (tak: wyrok NSA z dnia 25.01.2011, I OSK 1917/10). Spójnie z powyższym w art. 12 ust. 4 u.g.k. wskazano, że w jednoosobowych spółkach jednostek samorządu terytorialnego funkcję zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia) pełnią organy wykonawcze tych jednostek samorządu terytorialnego. Natomiast kompetencje rady gminy w odniesieniu do spółek z udziałem gminy zostały określone w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f) oraz g) u.s.g., zawężając je do spraw majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących tworzenia i przystępowania do spółek oraz rozwiązywania i występowania z nich, jak również do określania zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez wójta. Skoro przepisy te rezerwują wyłączną kompetencje rady gminy w tych konkretnych obszarach odnoszących się do spółek, to jakiegokolwiek od nich materialne odstępstwa muszą być traktowane jako sprzeczne z zasadą podziału władz organów administracji publicznej na stanowiące i wykonawcze. Niedopuszczalne jest bowiem, aby inny organ podejmował działania, do których nie został uprawniony. Organ stanowiący nie może podejmować rozstrzygnięć odnoszących się do działań ustawowo zastrzeżonych do sfery wykonawczej, choćby w formie upoważnienia czy akceptacji, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (art. 169 Konstytucji RP). Tym samym zakresem działania Rady Miasta Otwocka nie mogą być objęte sprawy dotyczące planowanych zmian w umowach spółek przeprowadzanych przez Prezydenta Miasta Otwocka w związku z pełnieniem funkcji zgromadzenia wspólników, wykraczające poza powołany art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f) oraz g) u.s.g.

Powyższa argumentacja została zgłoszona z powodu wskazania w Uchwale jako jej podstawy prawnej art. 18 ust. 2 pkt 2 u.s.g.

W ocenie Wojewody Mazowieckiego z tych samych względów podstawy prawnej dla Uchwały nie może także stanowić art. 18 ust. 1 u.s.g. Zgodnie z nim do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, o ile ustawy nie stanowią inaczej. Rada gminy może na podstawie ww. przepisu podjąć działania niewładcze np. o charakterze intencyjnym, programowym, pozostające w granicach zadań gminy przewidzianych w przepisach prawa, lecz nie upoważniające organ wykonawczy do konkretnych działań w ramach sprawowanej funkcji zgromadzenia wspólników w spółce. Ponadto z uwagi na normę z art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. w wyniku Uchwały doszłoby w istocie do delegacji ustawowego upoważnienia z rady gminy na organ wykonawczy gminy.

Mając na uwadze powyższą analizę uznać należy, że doszło do istotnego naruszenia prawa będącego podstawą do stwierdzenia nieważności Uchwały. Nie wskazano w niej prawidłowych podstaw prawnych dla przyjętych rozstrzygnięć i w ocenie organu nadzoru brak jest przepisów, które mogłyby je stanowić. W orzecznictwie wielokrotnie wyrażane było stanowisko, że za "istotne" naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być akceptowane w demokratycznym państwie prawnym. Zalicza się do nich między innymi

naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał (por. M.Stahl, Z.Kmieciak, Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny, Samorząd Terytorialny 2001, z. 1-2, str. 101-102). To stanowisko jest utrwalone w orzecznictwie (wyrok NSA z dnia 11.02 1998 r., sygn. akt II SA/Wr 1459/97, OSS 1998/3/79, jak i szereg wyroków późniejszych, m.in. wyrok WSA w Krakowie z dnia 21 listopada 2013 r. III SA/Kr 648/13, LEX nr 139872; wyrok WSA w Olsztynie z dnia 20 października 2015 r., I SA/OI 384/15). Obowiązek organów władzy publicznej działania na podstawie i w granicach prawa wynika z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji), która wymaga, aby wszystkie rozstrzygnięcia organów administracji publicznej miały swoją podstawę prawną.

V.

Niezależnie od powyższych uwag, jednak podtrzymując je w pełnym zakresie w szczególności z powodu zaliczenia przedmiotowych lokali do mieszkaniowego zasobu gminy, wątpliwości organu nadzoru wzbudzają także niektóre z postanowień określonych w Załączniku do Uchwały, z uwagi na art. 15f ust. 1 u.b.m. W art. 30 ust. 1 pkt 2a u.b.m. zostały wskazane kryteria dochodowe odnoszące się do wniosków o najem lokalu mieszkalnego w zależności od wielkości gospodarstwa domowego. W § 3 ust. 1 pkt 1.2. Załącznika do Uchwały zastosowano ten wskaźnik, jednocześnie wprowadzając dodatkowy – dotyczący średniego miesięcznego dochodu przypadającego na jedną osobę w gospodarstwie domowym. W § 3 ust. 1 pkt 1.4. Załącznika do Uchwały wprowadzono nieznany ustawie warunek posiadania stałego dochodu w gospodarstwie domowym co najmniej przez jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania. W § 5 ust. 1 pkt 1.1. Załącznika do Umowy przewidziano warunek zawarcia umowy najmu w postaci wpłaty kaucji, podczas gdy art. 32 ust. 1 u.b.m. wskazuje, że to dopiero umowa najmu może przewidywać obowiązek jej wpłaty. W § 5 ust. 1 pkt 1.2. Załącznika do Uchwały zastrzeżono, że zawarcie umowy najmu nastąpi, jeśli dochód gospodarstwa domowego zapewnia regularne opłacanie czynszu i innych zobowiązań z tytułu najmu, przy czym warunek ten będzie uważony za spełniony również wówczas, gdy osoba trzecia udzieli poręczenia za najemcę. Wprowadzenie tego warunku wzbudza wątpliwości z uwagi na nieznane ustawie i innym regulacjom odnoszącym się do mieszkaniowego zasobu gminy warunku stabilności dochodów lub wprowadzenia w to miejsce zabezpieczenia np. w postaci poręczenia. W § 5 ust. 3 i 4 Załącznika do Uchwały nałożono na najemcę obowiązek przedstawienia w OZEC dokumentów określonych w tym postanowieniu, podczas gdy zgodnie z art. 30 ust. 3 i 3a u.b.m. (na który się powołano w § 5 ust. 3 Załącznika do Uchwały) obowiązek ten dotyczy wyłącznie osoby ubiegającej się o najem mieszkania, a więc jeszcze przed zawarciem z nią stosownej umowy. Dodać należy, że z dniem 15 sierpnia 2019 r. zmieniony został art. 30 ust. 3 oraz uchylony został art. 30 ust. 4 u.b.m., do których ewentualnie (w poprzednim brzmieniu) próbowano nawiązać w przedmiotowym postanowieniu. W konsekwencji wątpliwości wzbudza także podstawa wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu najmu z powodu niedopełnienia powyższych obowiązków w terminie (§ 5 ust. 6 Załącznika do Uchwały), jak również z powodu przekroczenia przez dochody kryteriów kwalifikujących (§ 5 ust. 7 Uchwały), przy

uwzględnieniu także, że z dniem 15 sierpnia 2019 r. uchylono art. 30 ust. 5 pkt 2, 3, 3a u.b.m. Organ nadzoru zgłasza przy tym ogólne zastrzeżenie co do regulowania przesłanek wypowiedzenia umowy lub wysokości czynszu jako wykraczających poza zakres kryteriów i trybu przeznaczenia lokali do najmu.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Miastu przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa, z dniem jego doręczenia.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Konstanty Radziwiłł