



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 08.04.2024 r.

Poz. 1803

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.19.2024.AK WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 5 kwietnia 2024 r.

Wojewody Pomorskiego

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr LXIII/422/2024 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smętowo Graniczne.

Uzasadnienie

W dniu 6 marca 2024 r. do wojewody pomorskiego wpłynęła uchwała Nr LXIII/422/2024 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smętowo Graniczne, zwana dalej „uchwałą”.

Jako podstawę prawną podjęcia uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) w zw. z 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwanej dalej: „u.o.p.l.”.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 29 marca 2024 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Gminy Smętowo Graniczne o wszczęciu postępowania nadzorczego w stosunku do przedmiotowej uchwały oraz poinformował o możliwości złożenia wyjaśnień w sprawie.

Po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, tj. art. 21 ust. 3 pkt 1 u.o.p.l. w związku z art. 7 Konstytucji RP.

W Rozdziale 2 uchwały zatytułowanym „Wynajmowanie lokali na czas nieoznaczony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych” oraz w Rozdziale 3 uchwały zatytułowanym „Najem socjalny lokali”, Rada Gminy Smętowo Graniczne określiła wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie lokalu w najem na czas nieoznaczony (§ 3 ust. 1 pkt 2 uchwały) oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie lokalu w najem socjalny (§ 5 ust. 1 pkt 2 uchwały). Jednak nigdzie w uchwale Rada nie określiła wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu.

Na wstępie należy wskazać, że zasada praworządności wyrażona w art. 7 Konstytucji RP, który stanowi, że organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, wymaga, aby organ stanowiący gminy, wykonujący kompetencję prawodawczą zawartą w upoważnieniu ustawowym działał ściśle

w granicach tego upoważnienia (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 6 grudnia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 686/12). Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., 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. W treści ust. 3 przywołanego przepisu, ustawodawca wskazał, że 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.

Z treści przytoczonych przepisów jednoznacznie wynika, że rada gminy zobligowana została przez ustawodawcę do podjęcia uchwały w przedmiocie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz, że zasady te muszą zawierać co najmniej wszystkie elementy wskazane w art. 21 ust. 3 w/w ustawy. Jak słusznie stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 stycznia 2014 r. (sygn. akt I OSK 2322/13): „w art. 21 ust. 3 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustawodawca określił co w szczególności winny zawierać zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Posłużenie się przez ustawodawcę zwrotem „w szczególności” wskazuje, iż omawiana delegacja ustawowa ma charakter otwarty, przez co należy rozumieć, że w uchwalanych przez radę gminy zasadach muszą zostać zamieszczone postanowienia odnoszące się co najmniej do wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie”.

Z analizy przedmiotowej uchwały wynika, że Rada Gminy Smętowo Graniczne nie wypełniła w pełni przyznanej jej ustawowo kompetencji do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W uchwale nie określono bowiem wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu. Należy zaznaczyć, że stosownie do art. 7 ust. 2 u.o.p.l. właściciele lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4 u.o.p.l., mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzenia wojewody, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Rada Gminy nie wypełniając w pełni delegacji ustawowej z art. 21 ust. 3 u.o.p.l. pozbawiła lokatorów możliwości ubiegania się o obniżkę czynszu.

Dodatkowo należy wskazać, że brak jednego z obligatoryjnych elementów zawartych w art. 21 ust. 3 u.o.p.l. stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXIII/422/2024 Rady Gminy Smętowo Graniczne z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smętowo Graniczne, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem wojewody pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Beata Rutkiewicz