



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 26 kwietnia 2024 r.

Poz. 2546



Wojewoda Lubelski

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.154.2024 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

**stwierdzające nieważność uchwały Nr LXXIX/380/2024 Rady Gminy Stanin z dnia 21 marca 2024r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin.**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXXIX/380/2024 Rady Gminy Stanin z dnia 21 marca 2024r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin.

Uzasadnienie

Uchwała Nr LXXIX/380/2024 została doręczona organowi nadzoru w dniu 27 marca 2024 r.

Działając na podstawie m.in. 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), Rada Gminy Stanin przyjęła uchwałę określającą zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stanin, stanowiące załącznik do uchwały.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 2).

Stosownie do przepisu art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, 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.

Konkretyzacja elementów uchwały następuje w art. 21 ust. 3 tej ustawy, który stanowi, że uchwalane przez radę gminy zasady powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w 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;
- 7) (*uchylony*).

Z treści powyższego przepisu należy wyprowadzić wniosek, że ustawodawca wskazał elementy, które są niezbędne w uchwale regulującej zasady wynajmowania lokali. Wynika to z faktu posłużenia się przez ustawodawcę zwrotem „w szczególności”.

O ile w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść podejmowanej uchwały, o tyle użyte w nim wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, że uchwalane zasady wynajmowania lokali obligatoryjnie muszą obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 ustawy.

Analiza uchwały Nr LXXIX/380/2024 wykazała, że nie wypełnia ona upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy.

Rada Gminy w przedmiotowej uchwale nie uregulowała kwestii dotyczącej poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

Powyższe uzasadnia stwierdzenie nieważności uchwały w całości.

Rada Gminy zobowiązana jest do precyzyjnego określenia w uchwale sposobu kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, tak aby kontrola ta miała wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego na podejmowane decyzje.

Tymczasem przedmiotowa uchwała nie zawierają regulacji w tym zakresie.

Kontrola społeczna powinna sprowadzać się do weryfikacji tego, czy w danym postępowaniu o przydział lokali mieszkalnych zostały zachowane wszystkie przewidziane uchwałą procedury, jak były one stosowane i czy były stosowane poprawnie.

Ocenie w ramach kontroli społecznej będą zatem podlegały np. liczba złożonych wniosków, liczba wniosków rozpoznanych pozytywnie i negatywnie, dane liczbowe składające się na ocenę punktową wniosków, skala ocen jaką w weryfikacji wniosków stosował podmiot weryfikujący, prawidłowość zliczenia punktacji itp. (zob. wyrok WSA w Olsztynie z 1 sierpnia 2023r., sygn. akt II SA/Ol 380/23).

W orzecznictwie sądowo-administracyjnym prezentowany jest pogląd, że społeczna kontrola powinna sprowadzać się do możliwości dokonania oceny, czy określona osoba będąca członkiem wspólnoty samorządowej może uzyskać pomoc gminy w zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych w drodze zakwalifikowania jej do kręgu osób, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z 7 kwietnia 2010 r. sygn. akt IV SA/Wr 9/10). Tym samym kontrola ta ma obejmować etap zarówno rozpatrywania, jak i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali (por. wyrok NSA z 19 stycznia 2010 r. sygn. akt I OSK 997/09; wyrok NSA z 21 lipca 2020 r. sygn. akt I OSK 3264/19).

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXXIX/380/2024 jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia

WOJEWODA LUBELSKI

Krzysztof Komorski

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy Stanin
2. Wójt Gminy Stanin