



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 21 sierpnia 2024 r.

Poz. 4183



Wojewoda Lubelski

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.299.2024 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 19 sierpnia 2024 r.

stwierdzające nieważność uchwały Nr IV/32/24 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 16 lipca 2024r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janów Lubelski, w części obejmującej jej § 1 w zakresie wprowadzanego § 6a ust. 2.

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, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr IV/32/24 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 16 lipca 2024r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janów Lubelski, w części obejmującej jej § 1 w zakresie wprowadzanego § 6a ust. 2.

Uzasadnienie

Uchwała Nr IV/32/24 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim została doręczona organowi nadzoru w dniu 22 lipca 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 Miejska w Janowie Lubelskim przyjęła uchwałę zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janów Lubelski.

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 wypadkach 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)*.

W § 1 uchwały Nr IV/32/24 Rada Miejska w Janowie Lubelskim postanowiła dokonać zmian w uchwale Nr VI/46/19 z dnia 16 kwietnia 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Janów Lubelski, polegających na dodaniu rozdziału 5a, zatytułowanego „Inne przypadki zawarcia umowy najmu”.

We wprowadzanym § 6a ust. 1 postanowiono, że wolny lokal mieszkalny, który z uwagi na stan techniczny wymaga remontu, może zostać wynajęty osobie, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu oraz przeprowadziła w tym lokalu remont we własnym zakresie i na własny koszt, z uwzględnieniem ust. 4.

Zgodnie z treścią § 6a ust. 2, zawartego w dodanym rozdziale 5a, *umowa najmu lokalu w przypadku określonym w ust. 1 może być zawarta również z osobą, która osiąga dochody wyższe niż określone w § 2.*

W § 2 uchwały zmienianej określona została wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony (*dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym*) i lokalu socjalnego (*dochód brutto wszystkich członków gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka rodziny osiągnięty przez okres 3 miesięcy poprzedzających kwalifikację wniosków nie może przekraczać 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym*).

Zestawienie treści wprowadzonego § 6a ust. 1 i 2 oraz treści § 2 uchwały zmienianej prowadzi do stwierdzenia, że w stosunku do osób, które osiągają dochody wyższe niż określone w § 2 uchwały zmienianej nie wprowadzono maksymalnej granicy dochodu, która uzasadniałaby oddanie w najem lokalu przeznaczonego do remontu, który wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, do czego Rada była zobowiązana na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Celem ustawy o ochronie praw lokatorów jest realizacja zadania własnego gminy polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ustawa określa krąg podmiotów, którym przysługuje prawo do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy i upoważnia organ stanowiący do wyznaczenia bardziej szczegółowych reguł umożliwiających zaspokojenie w pierwszej kolejności potrzeb tych spośród osób spełniających kryteria ustawowe, które najbardziej tej pomocy potrzebują.

Stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy 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.

Przepis ten wyznacza dwa zadania gminy: 1. zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, 2. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W konsekwencji uchwalone przez gminę zasady wynajmowania lokali mogą regulować zasady w zakresie zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zasady w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy).

W wykonaniu delegacji ustawowej określonej w tych przepisach rada gminy jest upoważniona do uregulowania w uchwale elementów wskazanych w art. 21 ust. 3, a także innych kwestii dotyczące zagadnień związanych z najmem, o czym przesądza posłużenie się przez ustawodawcę wyrażeniem „w szczególności”. To nie oznacza jednak dowolności, gdyż postanowienia uchwały podjętej przez Radę muszą mieścić się w granicach przyznanego jej upoważnienia ustawowego (por. wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 732/10).

W wyroku z dnia 19 czerwca 2019r., sygn. akt I OSK 2313/17, Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że: *„Nie budzi wątpliwości, że lokal przeznaczony do remontu różni się od lokalu socjalnego (...). Możliwe jest zatem wprowadzenie nie tylko różnych trybów składnia wniosków o zawarcie umowy najmu poszczególnych rodzajów lokali, lecz także określenie innych wymagań (...). W niniejszej sprawie osiągnięciem kryterium dochodowe. (...) Skoro najem lokali do remontu wiąże się z większymi nakładami pieniężnymi ze strony najemcy, to zasadne jest wymaganie od niego, by dysponował większym dochodem, umożliwiającym pokrycie kosztów remontu (wymóg ten jest konieczny i zdatny do osiągnięcia spodziewanego rezultatu, wyrok TK z 31 stycznia 2013 r. K 14/11, OTK-A 2013/1/7). Zróżnicowanie kryterium dochodowego (...) jest uzasadnione. Gmina spełnia przy tym wymagania nałożone na nią przez art. 4 ust. 2 uol, ponieważ zapewnia lokale socjalne i zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Rada gminy ustalając wysokość dochodu gospodarstwa domowego nie wprowadziła dolnej granicy dochodu (art. 21 ust. 3 pkt 1 uol w zw. z § 6 ust. 1 pkt 2 uchwały). Jej górne określenie - do którego rada była kompetentna - jest adekwatne (...). Mimo, że prawodawca lokalny nie zdefiniował pojęcia gospodarstwa o niskich dochodach (brak tejże definicji także w art. 2 ust. 1 pkt 9 uol i ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, Dz. U. z 2013 r., 966 z późn. zm.), to nie ulega wątpliwości, że ta ustawowa kategoria gospodarstw znajduje należyta ochronę na gruncie uchwały.”*

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że brak określenia górnej granicy wysokości dochodu uprawniającego do wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które kwalifikują się do remontu, osobom osiągającym dochody wyższe niż określone przez Radę w §2 uchwały Nr VI/46/19, jest sprzeczne z celem ustawy o ochronie praw lokatorów (...), która w art. 4 ust. 1 i 2 nakłada na gminę zadanie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały Nr IV/32/24 we wskazanym zakresie 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) Burmistrz Janowa Lubelskiego,
- 2) Przewodniczący Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim.