



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 16 kwietnia 2025 r.

Poz. 2243



WOJEWODA LUBELSKI

PN-II.4131.83.2025

Lublin, dnia 11 kwietnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność uchwały Nr XI/70/2025 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna, w części obejmującej § 8 ust. 2 załącznika do uchwały.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XI/70/2025 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna, w części obejmującej § 8 ust. 2 załącznika do uchwały.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XI/70/2025 została doręczona organowi nadzoru w dniu 27 marca 2025 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, ze zm.), Rada Gminy Jabłonna uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jabłonna, w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), 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 uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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).

Analiza treści powyższego przepisu prowadzi do stwierdzenia, 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, iż uchwalane zasady wynajmowania lokali obligatoryjnie muszą obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 ustawy.

Zgodnie z § 8 załącznika do uchwały, w celu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych, Wójt Gminy Jabłonna powołuje w drodze zarządzenia Komisję mieszkaniową (ust. 1). *Komisja mieszkaniowa może liczyć od 3 do 5 osób, a w jej skład są powoływani pracownicy Urzędu Gminy Jabłonna i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jabłonie* (ust. 2).

Powyższa regulacja § 8 ust. 2 nie spełnia wymogu określenia sposobu poddania społecznej kontroli nad sprawami dotyczącymi trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Aby spełniony został wymóg kontroli społecznej nad sprawami dotyczącymi trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem, musi być w tej kontroli zawarty składnik społeczny. Taki składnik społeczny będzie istniał tylko wówczas, gdy nie będzie podległy organowi wykonawczemu gminy (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 27 lipca 2023 r. sygn. akt III SA/Łd 272/23).

W związku z powyższym nie można mówić o kontroli społecznej, w sytuacji gdy kontrola ma być sprawowana przez gremium powołane przez organ wykonawczy gminy spośród pracowników urzędu gminy i gminnej jednostki organizacyjnej, jaką jest ośrodek pomocy społecznej.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 i ust. i 3 ustawy o samorządzie gminnym, wójt wykonuje zadania przy pomocy urzędu gminy, którego jest kierownikiem. Jako kierownik wykonuje uprawnienia zwierzchnika służbowego w stosunku do pracowników urzędu oraz kierowników gminnych jednostek organizacyjnych (art. 33 ust. 5).

W wyroku z dnia 6 maja 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach (sygn. akt III SA/Gl 315/22) podkreślił, że: *"zgodnie z zasadą z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy jest poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, gdzie istotą jest zagwarantowanie możliwości faktycznego i niezależnego oddziaływania czynnika społecznego na podejmowane wybory i decyzje; kontrola społeczna musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego."*

Rada Gminy Jabłonna nie określiła w sposób właściwy procedury społecznej kontroli przyznawania lokali mieszkalnych, czym nie wypełniła delegacji art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy w zakresie sposobu poddania spraw rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali kontroli społecznej.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XI/70/2025 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) Wójt Gminy Jabłonna
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Jabłonna