



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 31 grudnia 2024 r.

Poz. 11109

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NP-III.4131.1.426.2024.8

#### WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 17 grudnia 2024

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.)

#### orzekam

nieważność § 22 ust. 3 Załącznika nr 1 do uchwały nr X/80/24 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Gołańcz - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### Uzasadnienie

W dniu 26 listopada 2024 r. Rada Miasta i Gminy Gołańcz podjęła uchwałę nr X/80/24 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Gołańcz, dalej: "uchwała". Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Gołańcz, stanowią załącznik nr 1 do ww. uchwały, dale: „Zasady”.

Uchwałę podjęto na podstawie "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 (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 28 listopada 2024 r.

**Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:**

Materialnoprawną podstawę podjęcia przedmiotowej uchwały stanowił przepis 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 2023 r. poz. 725), dalej: "ustawa", zgodnie z którym, 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.

Z treści art. 21 ust. 3 ustawy wynika zakres przedmiotowy uchwały - "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". Stosownie do treści art. 21 ust. 3b ustawy, rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Z kolei w myśl art. 21 ust. 3c ustawy, kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> stosuje się, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji.

Treść wymienionych wyżej przepisów przesądza o konieczności uregulowania w sposób kompleksowy i szczegółowy w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wszystkich elementów wskazanych w upoważnieniu ustawowym, jednocześnie w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności. Użycie przez ustawodawcę (przy wyliczaniu zakresu dopuszczalnej regulacji przez radę gminy) sformułowania "w szczególności", oznacza że przedmiot regulacji stanowi katalog otwarty, ale organ stanowiący gminy nie posiada dowolności w zakresie uchwalania treści prawa miejscowego, gdyż winna ona mieścić się w zakresie upoważnienia, pozostawać w zgodności z przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej oraz nie może prowadzić do naruszenia zasad Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, ze zm.), dalej jako : "Konstytucja RP".

W § 22 ust. 1 Zasad, rada postanowiła, iż „Zarządca nie częściej niż co 2,5 roku będzie weryfikować dochody najemców.”; w § 22 ust. 2 Zasad rada uchwaliła, że: „Sprawdzanie dochodów najemców odbywać się będzie na podstawie takich samych dokumentów (deklaracji, zaświadczeń i oświadczeń), które niezbędne są przy składaniu wniosku o lokal.”. Z kolei w § 22 ust. 3 Zasad rada postanowiła, że „W przypadku niezłożenia dokumentów, o których mowa w pkt. 2 Zarządca może podwyższyć czynsz o 100% dotychczasowej stawki czynszu.”.

Zdaniem organu nadzoru, wskazany powyżej zapis § 22 ust. 3 Zasad, w zakresie w jakim przewiduje możliwość podwyższenia czynszu o 100 % dotychczasowej stawki czynszu, narusza prawo w sposób istotny. Zgodnie art. 21c ust. 2 ustawy „Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.”.

Rada dokonała nieuprawnionej modyfikacji wyżej przytoczonego przepisu ustawy, regulując kwestię podwyższenia czynszu w przypadku niezłożenia przez najemcę dokumentów o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Należy podkreślić, iż rada gminy nie jest upoważniona do powtarzania ani tym bardziej modyfikowania przepisów ustawowych w podejmowanej uchwale.

Wobec powyższego, należało orzec jak w sentencji.

### **Pouczenie**

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski  
(-) Agata Sobczyk  
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:  
Rada Miasta i Gminy Gołańcz  
Burmistrz Miasta i Gminy Gołańcz