



## WOJEWODA ŚLĄSKI

NPII.4131.1.61.2022

Katowice, dnia 20 stycznia 2022 r.

### Rada Gminy Porąbka

#### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.)

#### stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXI/312/2021 Rady Gminy Porąbka z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Porąbka, w całości, jako sprzecznej z 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), dalej jako „ustawa”.

#### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 16 grudnia 2021 r. Rada Gminy Porąbka podjęła uchwałę Nr XXXI/312/2021 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Porąbka.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m.in. art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 i 3b ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 21 grudnia 2021 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, że uchwała jest niezgodna z prawem.

Wskazać należy, że na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy:

- 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.*
- 2. 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.*

Natomiast zgodnie z 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.* Z przepisu art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b ustawy wynika, że: *Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:*

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub 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.

Z treści ww. przepisów ustawy wynika, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ze względu na fakt, że przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Istnieje zatem możliwość zamieszczenia w uchwale jeszcze innych zagadnień związanych z najmem, ale nie oznacza to jednak dowolności organu. Przede wszystkim muszą być one zgodne z Konstytucją RP oraz przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej, w tym zwłaszcza przepisami ustawy zawierającej delegację do podjęcia uchwały.

Organ nadzoru podkreśla, iż przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, a organ wykonujący kompetencję prawodawcy zawartą w upoważnieniu ustawowym, jest obowiązany działać ściśle w granicach tego upoważnienia. W państwie prawa organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Przekroczenie kompetencji lub jej niewypełnienie przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały odpowiednio: w zakresie, w którym przekroczono przyznane kompetencje albo w całości. Powyższe stanowisko organu nadzoru, potwierdza uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego oz. we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r. (sygn. akt I SA/Wr 1798/99, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), w którym stwierdzono, iż *opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.*

W § 14 ust. 1 uchwały Rada postanowiła, iż wnioski mieszkaniowe podlegają opiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą zarządzeniem powołuje Wójt Gminy Porąbka. Natomiast w ust. 2 ww. przepisu postanowiono, iż Komisja wyraża swoją opinię wskazując spośród osób ubiegających się o najem lokali te osoby, które z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe lub

*inne ważne względy spowodowane trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną powinny otrzymać lokal w pierwszej kolejności.*

Należy w tym miejscu wskazać na istotę wynikającą z brzmienia obowiązkowej zasady sformułowanej w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy, jaką musi z woli ustawodawcy uregulować rada gminy, czyli 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. Dodatkowo, należy wskazać, że kontrola społeczna musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego. Dlatego też scedowanie przez Radę Gminy na Wójta Gminy Porąbka (tj. organ rozpatrujący wnioski i decydujący o przyznaniu lokalu) kompetencji do powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz określenia jej składu osobowego powoduje, że nie będzie zapewniona gwarancja faktycznego oddziaływania czynnika społecznego w sprawowaniu kontroli. Wskazana wyżej Komisja ma bowiem sprawować kontrolę społeczną właśnie nad organem wykonawczym gminy (tu: Wójtem Gminy) w zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali. Biorąc zatem pod uwagę, że organ wykonawczy gminy decyduje w całości o jej składzie osobowym, nie można uznać, że stanowi to realną kontrolę społeczną, wskazaną w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy. Z racji kompetencji Wójta jako organu, który w tym konkretnym przypadku podejmuje decyzję o przydziale lokalu, takie regulacje uchwały budzą duże wątpliwości, chociażby z tej przyczyny, iż to właśnie komisja społeczna ma sprawować kontrolę nad organem wykonawczym w ww. zakresie.

Organ nadzoru również wskazuje, że przedmiotowa Komisja Mieszkaniowa nie powinna brać udziału w procesie przydziału lokali mieszkalnych wnioskodawcom, gdyż nie będzie to stanowić elementu kontroli społecznej. Z treści § 14 ust. 2 uchwały wynika, że Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje każdy wniosek złożony przez osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego lub najem socjalny lokalu. Tym samym *de facto* Społeczna Komisja Mieszkaniowa będzie miała rolę opiniodawczą w trakcie trwającego postępowania o przydział lokalu, co zdaniem organu nadzoru należy uznać za niedopuszczalne.

W konsekwencji na podstawie treści przedmiotowej uchwały, nie można jednoznacznie ustalić, jak będzie wyglądał sposób poddania spraw rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali kontroli społecznej.

Tym samym w ocenie organu nadzoru Rada Gminy nie stworzyła właściwych i wystarczających procedur społecznej kontroli przyznawania lokali socjalnych, 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. Powyższe stanowi podstawę do wyeliminowania jej z obrotu prawnego w całości.

Ponadto przedmiotowa uchwała zawiera również inne nieprawidłowości.

Zgodnie z § 8 ust. 3 pkt 1 uchwały *umowy o najem socjalny lokalu zawiera się z osobami: 1) którym sąd w wyroku nakazującym opróżnianie lokalu mieszkalnego orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.*

Wymaga podkreślenia, że organ stanowiący gminy na podstawie z art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy był obowiązany określić w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu. W ocenie organu nadzoru, regulacji § 8 ust. 3 pkt 1 uchwały nie można uznać za określenie ww. kryteriów. Należy wskazać, że przepisy art. 4 ust. 2 i art. 14 ust. 1 ustawy odpowiednio wskazują, że:

*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.*

*W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.*

Powyższe przepisy wskazują obowiązek gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przez dostarczanie im lokali socjalnych. Regulowane przez organ stanowiący gminy w drodze uchwały zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy – kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nie mogą odnosić się do ustawowego obowiązku gminy zapewnienia lokalu socjalnego przyznanego na mocy wyroku sądowego. Paragraf 8 ust. 3 pkt 1 uchwały bez żadnego uzasadnienia prawnego, ogranicza realizację przez gminę ustawowego obowiązku dostarczania lokali socjalnych na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy, co w rezultacie prowadzi do ograniczenia ustawowego obowiązku przez akt prawa miejscowego. Artykuł 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy. Ten ostatni przepis ma bowiem w stosunku do art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy charakter przepisu szczególnego wyłączającego stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy do przypadków przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. Przepis art. 14 ust. 1 ustawy kształtuje w sposób samodzielny i wyczerpujący zasady postępowania wobec osób które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego. To sąd w prawomocnym orzeczeniu oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie. Skoro żaden z przepisów ustawy nie zawiera regulacji, aby osoby z przyznanym lokalem socjalnym były w jakikolwiek sposób uprzywilejowane, w porównaniu do innych osób oczekujących na lokal socjalny, to gmina nie ma podstaw prawnych, aby w uchwale w tym zakresie przyznawać wskazanym podmiotom pierwszeństwo.

Powyżej wskazane stanowisko organu nadzoru jest spójne z orzecznictwem sądów administracyjnych, por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 732/10, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt I OSK 2368/14, wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi: z dnia 29 maja 2014 r., sygn. akt III SA/Łd 287/14; z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18; z dnia 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 106/18, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Jak wskazano w § 8 ust. 5 uchwały *Wójt Gminy Porąbka określa w drodze zarządzenia czasookres na jaki umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana, z uwzględnieniem § 8 ust. 1 uchwały.*

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa regulacja wykracza poza zakres delegacji wynikającej z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy. Ponadto należy podkreślić, że okres, na jaki zawierana jest umowa najmu lokalu socjalnego powinien być określany w tej właśnie umowie. Jest on bowiem zależny od indywidualnej sytuacji osoby obiegającej się o lokal socjalny. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (art. 23 ust. 3 ustawy).

Organ nadzoru podkreśla, iż organ wykonujący kompetencję prawodawcy zawartą w upoważnieniu ustawowym, jest obowiązany działać ściśle w granicach tego upoważnienia. Przekroczenie kompetencji przez Radę Gminy przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały w zakresie, w którym

przekroczono przyznane kompetencje. Powyższe stanowisko organu nadzoru, potwierdza wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego oz. we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r. (sygn. akt I SA/Wr 1798/99, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), w którym stwierdzono, iż *Opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.*

Zgodnie z § 11 ust. 3 uchwały *Umowa najmu może być zawarta z osobami, o których mowa w ust. 1 poz. 2, jeżeli spełniają kryteria, o których mowa w § 3 ust. 1 oraz faktycznie w tym lokalu zamieszkiwały:*

- 1) w przypadku osób, o których mowa w ust. 1 przez okres nie krótszy niż 5 lat,*
- 2) w przypadku osób, o których mowa w ust. 2 przez okres nie krótszy niż 10 lat – przed rozwiązaniem stosunku najmu przez najemcę.*

W ocenie organu nadzoru, uzależnienie zawarcia umowy najmu od zamieszkiwania w tym lokalu przez 5 lat (pkt 1) bądź 10 lat (pkt 2) jest sprzeczne z przepisami ustawy. Rada realizując przypisane gminie zadanie własne "tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej" nie może arbitralnie, bez upoważnienia ustawowego, kwalifikować do grona tejże wspólnoty osoby legitymujące się określonym czasem trwania zamieszkiwania. Wyłączenie członka wspólnoty samorządowej zamieszkującego w lokalu z dotychczasowym najemcą z możliwości starania się o zawarcie umowy najmu z powodu niespełnienia powyższego wymogu narusza art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Wobec powyższego, należy uznać, że § 11 ust. 3 uchwały istotnie narusza art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 pkt 6 w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy w związku z art. 7 Konstytucji RP.

Powyższa argumentacja znajduje zastosowanie do zakwestionowania § 12 ust. 2 uchwały, w zakresie wyrazów: „zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci przez okres minimum 10 lat”. Zgodnie z tym przepisem *W przypadku, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostały osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, Wynajmujący może zawrzeć z tymi osobami najmu, jeżeli przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże jednoznacznie, iż zamieszkiwali z najemcą do chwili jego śmierci przez okres minimum 10 lat, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz spełniają kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1.* Jednocześnie należy zauważyć, iż w zakresie wyrazów: „nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz” Rada wykroczyła poza zakres delegacji określonej w art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy. Należy wskazać, że zgodnie z art. 21b ust. 4 ustawy na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Przytoczony przepis wprowadza dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy obowiązek - na żądanie gminy – oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Jak wskazano w § 13 ust. 3 uchwały *rozpatrywanie wniosków osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobu gminnego, odbywa się w miarę dysponowania przez Gminę wolnymi lokalami, z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad pierwszeństwa.*

W ocenie organu nadzoru powyższy przepis narusza w sposób istotny delegację zawartą w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Wskazanie, iż rozpatrywanie wniosków odbędzie się „w miarę dysponowania przez Gminę wolnymi lokalami” nie można uznać za prawidłową regulację w zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej (art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy). Błędny jest bowiem wskazywanie niejasnego i nieprecyzyjnego terminu rozpatrywania wniosków. Rada powinna po wpływie wniosków o najem lokali rozpoznać je we wskazanym w przedmiotowej uchwale trybie.

*Zgodnie z § 15 uchwały W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy lub z innych ważnych względów spowodowanych trudną sytuacją rodzinną lub zdrowotną wnioskodawcy, Wójt może udzielić poza listą, o której mowa w § 14 ust. 4 wskazania do zawarcia umowy najmu lokalu z osobą nie spełniającą warunków określonych niniejszą uchwałą, jeżeli Społeczna Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w § 14 zaopiniowała wniosek pozytywnie.*

Rada, wprowadzając powyższą regulację, posłużyła się pojęciami niedookreślonymi „szczególnie uzasadnione potrzeby Gminy”, „inne ważne względy”, „trudna sytuacja rodzinna” nie definiując tych pojęć, pozostawiając w tym zakresie pełną swobodę organowi wykonawczemu w ich interpretowaniu. Co istotniejsze jednak, cytowany przepis wywołałby ten skutek, że najemcą lokalu mieszkalnego mogłaby zostać osoba, która nie spełnia kryterium dochodowego oraz warunku posiadania niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Zdaniem organu nadzoru byłoby całkowicie sprzeczne z założeniem ustawodawcy, wyrażonym w art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy, z którego wynika, że zadaniem własnym gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków gminnej wspólnoty, osiągających niskie dochody. Nie może być przy tym mowy, o przyznaniu przez radę wójtowi uprawnienia do oddania w najem lokalu osobie, która nie spełnia określonych kryteriów. To do rady należy również określenie kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu oraz zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Rada gminy kompetencji tej nie może scedować na inny organ, w tym na wójta pozostawiając mu w tym zakresie luz decyzyjny, pozornie ograniczony do „szczególnie uzasadnionych potrzeb Gminy” oraz „innych ważnych względów”.

Powyższe stanowisko jest zgodne z orzecnictwem sądów administracyjnych. W wyroku z dnia 15 stycznia 2020 r., sygn. I OSK 1423/18, CBOSA, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że „(...) Upoważnienie z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów nie obejmuje jednak powierzenia organowi wykonawczemu gminy dysponowania lokalami gminnymi z pominięciem jakichkolwiek kryteriów, nawet ze wskazaniem, że uzasadnia to interes społeczności lokalnej. Brak jest również prawnego uzasadnienia do przyznania pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony osobom, które są niezbędne dla gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy lub posiadane kwalifikacje bądź w razie, gdy przydział lokalu mieszkalnego jest uzasadniony interesem gminy. Rada nie może bowiem przyznawać organowi wykonawczemu kompetencji do pominięcia ustalonych przez siebie kryteriów przyznawania lokalu mieszkalnego.

Jednocześnie przedmiotowy przepis pozwala Wójtowi na zawarcie umowy najmu lokalu (z podmiotami spełniającymi określone przesłanki społeczne) bez zachowania rygorów wynikających z uchwały - w tym przede wszystkim przepisów określających próg dochodowy dla wnioskodawców. Ogólne sformułowanie tego przepisu, może prowadzić do zbyt daleko idącej uznaniowości w dysponowaniu przez Wójta zasobem mieszkaniowym, w tym w szczególności do naruszenia art. 4 ust. 1 i 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, osiągających określony w uchwale dochód.

Ponadto ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, że Rada Gminy nie uwzględniła prawidłowo dyspozycji wynikającej z ustawy i nie określiła w uchwale wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

Rada wprawdzie przyjęła § 3 ust. 1 uchwały Rada postanowiła, iż *Lokale mieszkalne wynajmuje się osobom nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył w gospodarstwie:*

*1) jednoosobowym - 40%,*

*2) wieloosobowym - 30%*

*przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.*

Jednakże ani przytoczone regulacje, ani też inne przepisy uchwały nie regulują prawidłowo materii określonej w przepisie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. W § 3 ust. 1 uchwały Rada odwołuje się do średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy zamiast "dochodu gospodarstwa domowego", jak wymaga tego ustawodawca.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXI/312/2021 Rady Gminy Porąbka z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Porąbka - w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

## **Pouczenie**

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

**Z up. Wojewody Śląskiego**

Krzysztof Nowak

Wydział Nadzoru Prawnego - Dyrektor Wydziału  
Nadzoru Prawnego