



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28.03.2024 r.

Poz. 1646

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-IV.4131.7.2024.MS WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 18 marca 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr LXI.485.2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 7 lutego 2024 r. w sprawie kryteriów i zasad przeprowadzenia naboru wniosków o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Lawendowej w Człuchowie przez Społeczną Inicjatywę KZN – Pomorze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Malborku.

Uzasadnienie

W dniu 16 lutego 2024 r. do wojewody pomorskiego wpłynęła uchwała Nr LXI.485.2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 7 lutego 2024 r. w sprawie kryteriów i zasad przeprowadzenia naboru wniosków o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji realizowanej przy ul. Lawendowej w Człuchowie przez Społeczną Inicjatywę KZN – Pomorze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Malborku, dalej zwana „uchwałą”.

W podstawie prawnej uchwały Rada przywołała m.in. art. 22d ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.).

Jak stanowi art. 22d ust. 1 tej ustawy, w przypadku gdy o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego ubiega się więcej niż jedna osoba fizyczna, lokal ten wynajmuje się osobie, której średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu tego lokalu, jest niższy od średniego miesięcznego dochodu gospodarstw domowych wszystkich ubiegających się o najem tego lokalu.

Zgodnie zaś z ust. 2 rada gminy może, w drodze uchwały, określić kryteria uprawniające osobę fizyczną do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego.

Z kolei stosownie do treści art. 22d ust. 4 najemcą lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego jest osoba nieposiadająca, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Warunek ten dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.

Po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

Należy wskazać, że analizowana uchwała stanowi akt prawa miejscowego. Wyrażona w art. 7 w zw. z art. 94 Konstytucji RP zasada praworządności wymaga, aby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego nie przekraczała jego zakresu.

Podejmując uchwałę Nr LXI.485.2024 Rada Miejska w Człuchowie nie wypełniła delegacji ustawowej z art. 22d ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, bowiem ustalone w § 4 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały kryteria naboru wniosków są dosłownym powtórzeniem treści odpowiednio art. 22d ust. 4 zd. 1 i art. 22d ust. 1 przytoczonej wyżej ustawy. Jest oczywiste, że ustawodawcy w art. 22d ust. 2 chodziło o inne kryteria, niż te, które sam wskazał w art. 22d ust. 1 i 4.

Nie można też uznać za wypełnienie delegacji ustawowej z art. 22d ust. 2 ustawy treści § 3 ust. 5 uchwały, zgodnie z którą pierwszeństwo w dostępie do lokali, o których mowa w § 1, tj. będących przedmiotem uchwały) mają osoby będące aktualnie najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Zapis ten jest zresztą sprzeczny z treścią opisanego wyżej art. 22d ust. 4 ustawy, przewidującego, że najemcą lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego jest osoba nieposiadająca, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Z kolei zawarte w Rozdziale 2 uchwały „Tryb naboru wniosków, kryteria na najem lokali” zapisy § 3 ust. 1-4, jak również treść Rozdziału 3 uchwał „Lista najemców” (§ 5 ust. 1-6) stanowią przekroczenie zakresu delegacji ustawowej art. 22d ust. 2 ustawy, dotyczą bowiem trybu naboru wniosków, a nie kryteriów uprawniających osobę fizyczną do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego utworzonego w ramach przedsięwzięcia realizowanego z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego w ramach planu rozwojowego.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 20 lutego 2024 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Miejską w Człuchowie o wszczęciu postępowania nadzorczego w stosunku do przedmiotowej uchwały oraz poinformował o możliwości złożenia wyjaśnień w sprawie.

Wobec powyższego stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały Nr LXI.485.2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 7 lutego 2024 r. było konieczne i uzasadnione. Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem wojewody pomorskiego.

WOJEWODA POMORSKI

Beata Rutkiewicz