



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 21 grudnia 2023 r.

Poz. 12315

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-II.4131.1.500.2023.6

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 19 grudnia 2023 r.

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

orzekam

nieważność § 1 ust. 1 pkt 3 oraz § 3 w zakresie zwrotu: "po upływie 14 dni" uchwały nr LII/298/2023 Rady Miasta Obrzycko z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LI/284/2023 Rady Miasta Obrzycko z dnia 24 października 2023 r. w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Obrzycko - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 20 listopada 2023 r. Rada Miasta Obrzycko podjęła uchwałę nr LII/298/2023 w sprawie zmiany uchwały nr LI/284/2023 Rady Miasta Obrzycko z dnia 24 października 2023 r. w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Obrzycko, zwaną dalej "uchwałą zmieniającą".

Uchwałę zmieniającą podjęto na podstawie: "art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725)". Uchwała zmieniająca została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 21 listopada 2023 r.

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

Podkreślenia wymaga, że badana uchwała stanowi akt prawa miejscowego. Zgodnie z treścią art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. nr 78, poz. 483, ze zm.), organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Z kolei przepis art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obliguje organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w zw. z art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego (por. wyrok NSA z 14 grudnia 2011 r., II OSK 2058/11; CBOSA).

Zgodnie z art. 21 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), zwanej dalej jako "ustawa", "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".

W § 1 ust. 1 pkt 3 uchwały zmieniającej Rada Miasta Obrzycko uregulowała, że: "Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego". Należy stwierdzić, iż w § 1 ust. 1 uchwały zmieniającej określono zatem nie tylko wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu, ale także wprowadzono dodatkowy warunek do zastosowania takiej obniżki w postaci braku możliwości pobierania dodatku mieszkaniowego. W ocenie organu nadzoru, poza delegacją ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy pozostaje rozwiązanie przyjęte w § 1 ust. 1 pkt 3 uchwały zmieniającej, w zakresie w jakim Rada Miasta Obrzycko ustaliła, że ubiegać się o obniżkę czynszu mogą jedynie najemcy lokali, którzy nie posiadają decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Skoro zatem przepis rangi ustawowej przewiduje możliwość obniżenia czynszu przez właścicieli lokali, to akt prawa miejscowego, jako akt niższego rzędu w hierarchii źródeł prawa, nie może wprowadzać zasad odmiennych. Rada Miasta w Obrzycko nie posiada upoważnienia ustawowego do określania, że prawo do obniżki czynszu przysługuje tylko takim najemcom lokali, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy. Wobec powyższego, organ nadzoru uznał, że § 1 ust. 1 pkt 3 uchwały zmieniającej został wydany z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy.

Organ nadzoru stwierdza, że uchwałą zmieniającą uzupełniono treść uchwały nr LI/284/2023 Rady Miasta Obrzycko z dnia 24 października 2023 r. w sprawie uchwalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Obrzycko, zwaną dalej "uchwałą" zmienianą", o określenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu. Uchwała zmieniana została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w dniu 8 listopada 2023 r. i weszła w życie 23 listopada 2023 r. Uchwała zmieniająca została natomiast opublikowana w dniu 23 listopada 2023 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. W ocenie organu nadzoru, aby uznać, że Rada Miasta Obrzycko w pełni i prawidłowo wypełniła delegację ustawową z art. 21 ust. 3 ustawy, zarówno uchwała zmieniająca jak i uchwała zmieniana powinny wejść w życie dokładnie w tym samym czasie. Wobec powyższego należy stwierdzić, że uchwała zmieniana powinna wejść w życie także w dniu 23 listopada 2023 r., tj. z dniem jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. W tym stanie sprawy należało zatem stwierdzić nieważność § 3 w zakresie zwrotu: "po upływie 14 dni" uchwały zmieniającej, co spowoduje, że zarówno uchwała zmieniana jak i uchwała zmieniająca wejdą w życie w dniu 23 listopada 2023 r. i będzie można jednoznacznie uznać, że Rada Miasta Obrzycko całościowo wypełniła delegację z art. 21 ust. 3 ustawy.

W świetle powyższych ustaleń, należało orzec jak w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, 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
(-) Michał Zieliński
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

1. Rada Miasta Obrzycko
2. Burmistrz Miasta Obrzycko