



WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.68.2023.ML

Warszawa, 17 marca 2023 r.

Rada Miejska w Nasielsku

ul. Elektronowa 3

05-190 Nasielsk

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miejskiej w Nasielsku Nr LIII/469/23 z dnia 15 lutego 2023 r. *zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nasielsk - w części :*

- w zakresie sformułowania: „*poprzedzających złożenie wniosku*” zawartego w § 1 ust. 3 i ust. 4,
- § 1 ust. 8 uchwały w zakresie, w jakim dodano w nim zdania pierwsze: „*Najemcy, którzy zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony, zobowiązani są do składania deklaracji o dochodach, w okresach co 5 lat, licząc od daty zawarcia umowy najmu, celem sprawdzenia przez Gminę kryterium wysokości dochodów uzasadniających oddanie lokalu w najem lub podnajem.*”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 15 lutego 2023 r. Rada Miejska w Nasielsku podjęła uchwałę Nr LIII/469/23, którą wprowadziła zmiany w uchwale Nr XVI/144/20 z dnia 22 kwietnia 2020 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nasielsk.*

W podstawie prawnej uchwały Nr LIII/469/23 wskazano przepis art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy

z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172, z późn. zm.), zwanej dalej: „uoplmgz”.

Uchwały podejmowane na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 uoplmgz stanowią akty prawa miejscowego.¹

Uchwałą Nr LIII/469/23 nadano nowe brzmienie postanowieniom § 5 ust. 1 i ust. 2 Załącznika do uchwały Nr XVI/144/20, w których określono wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony (§ 5 ust. 1 uchwały) oraz najem socjalny (§ 5 ust. 2 uchwały). W świetle powołanych wyżej postanowień uchwały Nr LIII/469/23, o najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby, których średni miesięczny dochód liczony na zasadach określonych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie wniosku oraz bezpośrednio zawarciem umowy najmu nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 200% w gospodarstwie jednoosobowym – przy najmie na czas nieoznaczony lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% w gospodarstwie jednoosobowym - przy najmie socjalnym. Zatem, zgodnie z uchwałą dochód wnioskodawcy liczony jest w dacie złożenia wniosku oraz przed zawarciem umowy najmu.

Zgodnie z art. 21b ust. 1 uoplmgz osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów. W oparciu o powołany wyżej przepis uoplmgz, średni miesięczny dochód liczony na jednego członka gospodarstwa domowego powinien wynikać z deklaracji, którą składa osoba ubiegająca się o zawarcie najmu lokalu wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Ocena czy osoba ubiegająca się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, spełniła kryterium dochodowe ustalone przez organ gminy w uchwale, winna być dokonywana na podstawie danych, podanych przez nią w deklaracji i oświadczeniu w dniu ich złożenia. Sformułowanie

¹ Zob. wyrok NSA z 2.04.2014 r. sygn. I OSK 2790/13.

„poprzedzających złożenie wniosku” - określone w § 1 ust. 3 oraz w ust. 4 kwestionowanej uchwały, jest sprzeczne z brzmieniem art. 21b ust. 1 uoplmzg, gdyż liczenie 3-miesięcznego dochodu przypadającego na jednego członka rodziny wnioskodawcy, w celu zweryfikowania spełnienia kryterium dochodowego przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu, w uchwale uzależnione zostało od terminu złożenia wniosku, a nie deklaracji o wysokości jej dochodów. Organ nadzoru stwierdza, że postanowienia § 1 ust. 3 oraz ust. 4 uchwały, we wskazanym wyżej zakresie, w sposób istotny naruszają przepis art. 21b ust. 1 uoplmzg.

Ponadto, wadliwy jest § 1 ust. 8 kwestionowanej uchwały, w którym w § 23 zmienianej uchwały dodano ust. 6, w zakresie przyjętego w nim zdania pierwszego: *„Najemcy, którzy zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony, zobowiązani są do składania deklaracji o dochodach, w okresach co 5 lat, licząc od daty zawarcia umowy najmu, celem sprawdzenia przez Gminę kryterium wysokości dochodów uzasadniających oddanie lokalu w najem lub podnajem.”*.

W oparciu o przepis art. 21c ust. 1 uoplmzg, Gmina weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu (wyłączono umowy najmu socjalnego), nie częściej niż co 2,5 roku. Przyznane w powołanym wyżej przepisie uprawnienie do weryfikowania spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu, należy do właściwości organu wykonawczego gminy, bowiem organ ten posiada ogólną kompetencję do gospodarowania mieniem komunalnym gminy, przyznaną na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. Ustawa uoplmzg nie wprowadza odmiennych regulacji w odniesieniu do realizowania prawa do weryfikowania spełniania przez najemców kryterium dochodowego, w szczególności nie upoważnia rady gminy do określania z jaką częstotliwością organ wykonawczy ma prawo do weryfikowania spełniania przez najemców kryterium dochodowego.

Konkludując, regulacja § 1 ust. 8 uchwały w sposób istotny narusza przepisy art. 21c ust. 1 i art. 21 ust. 3 uoplmzg w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym.

Uwzględniając powyższe, zasadne jest stwierdzenie nieważności uchwały w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który wydał skarżone orzeczenie.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały *ex lege*,
w zakresie objętym niniejszym rozstrzygnięciem nadzorczym, z dniem jego doręczenia.

Konstanty Radziwiłł
Wojewoda Mazowiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/