



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

P-1.4131.417.2017.AB

URZĄD MIEJSKI w Darłowie	
WPLYNĘŁO DNIA:	
21. 11. 2017	
Nr listu polec.	zai.
Nr rejestr.	13277
Przekazano	

Szczecin, 20 listopada 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875)

stwierdzam nieważność

§4 pkt 13 uchwały Nr XLVI/345/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 26 października 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Darłowo na lata 2017-2021.

Uzasadnienie

W dniu 26 października 2017 r. Rada Miejska w Darłowie podjęła uchwałę Nr XLVI/345/2017 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Darłowo na lata 2017-2021. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 6 listopada 2017 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia ww. aktu stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹, który upoważnia radę miejską do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jednocześnie, w ust. 2 powołanego unormowania prawodawca wskazał, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

¹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).



- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

W §1 pkt 1 badanej uchwały postanowiono m.in., że „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy (...) należy do podstawowych zadań własnych gminy. (...) W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych”. Przepis ten jest zgodny z brzmieniem art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym *gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.*

Burmistrz, może także, w oparciu o stosowną uchwałę rady miejskiej, stosować obniżki czynszu wobec najemców o niskich dochodach, o czym przesądza treść art. 7 ust. 2 ustawy.

Prawodawca w powołanym akcie kilkakrotnie posługuje się zatem pojęciem „dochodu”, nie definiując go jednak, a wskazując w art. 7 ust. 5, że należy je rozumieć jako dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych. Uzasadnione więc jest i konieczne sięgnięcie do ustawy o dodatkach mieszkaniowych², której przepis art. 3 ust. 3 stanowi, że *za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnych dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz.U. poz. 693 i 1220), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz.U. poz. 195 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 60), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2016 r. poz. 575, 1583 i 1860 oraz z 2017 r. poz. 60).*

Brak jest wobec tego podstaw do tego, by dochód – na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – obliczać w inny sposób niż szczegółowo opisany w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Co istotne w przedmiotowej sprawie, ustawodawca nie upoważnił przy tym organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego do definiowania tego pojęcia, tak jak uczyniła to Rada Miejska w Darłowie w §4 pkt 13 uchwały Nr XLVI/345/2017, przyjmując w nim – odmiennie aniżeli czyni to przepis ustawy - że miesięczny dochód to „wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, a także zasiłków i dodatków pielęgnacyjnych. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny wspólnie z nim zamieszkujących, wykazane ze źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane przez wnioskodawcę w szczególności przez: pracodawcę, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej”.

² Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 180).

Zestawienie treści art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych i §4 pkt 13 badanej uchwały dowodzi, że regulacje te nie są tożsame – Rada dokonała zatem w sposób nieuprawniony modyfikacji pojęcia dochód.

Dodatkowo, błędny jest także zapis zamieszczony w zd. drugim przytoczonego przepisu uchwały, wskazujący na sposób obliczenia dochodu gospodarstwa domowego. W myśl bowiem art. 7 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w *sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych*. Przez gospodarstwo domowe zaś – o czym stanowi art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych - rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Nie ma tu zatem mowy o członkach rodziny zamieszkujących z wnioskodawcą, lecz o osobach stale z nim zamieszkujących i gospodarujących, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa wnioskodawcy.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, postanowienie zawarte w §4 pkt 13 uchwały Nr XLVI/345/2017 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 26 października 2017 r. w *sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Darłowo na lata 2017-2021* uznać należy za istotnie naruszające przepisy prawa, w szczególności art. 7 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 3 ust. 3 i art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, stąd też, stwierdzenie jego nieważności jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Wicewojewoda Zachodniopomorski

Marek Subocz

otrzymują:

1. Rada Miejska w Darłowie,
2. a.a.