



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 kwietnia 2024 r.

Poz. 1808

UCHWAŁA NR LXIII/682/24 RADY GMINY SUWAŁKI

z dnia 26 marca 2024 r.

w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz kaucji zabezpieczającej umowę najmu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40, 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 7a, art. 8 ust. 1, art. 8 ust. 2 pkt 2, 3, 9 i 10, art. 8 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351, poz. 1463) Rada Gminy Suwałki uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do wynajmu, w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN- Podlaskie Sp. z o.o. z siedzibą w Łapach, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dziecku - należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390 z późn. zm.);
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Suwałki;
- 3) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się;
- 4) SIM – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN- Podlaskie Sp. z o.o. z siedzibą w Łapach;
- 5) urzędu - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Suwałki, ul. Świerkowa 45, 16-400 Suwałki;
- 6) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 z późn. zm.);
- 7) ustawie o finansowym wsparciu - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304);
- 8) ustawie o SIM - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790z późn. zm.);
- 9) wniosku - należy przez to rozumieć wniosek, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy wymienionej w pkt 7.

§ 3. 1. Ogłoszenie o naborze wniosków wraz z terminem ich składania, zostanie opublikowane na stronie internetowej urzędu <https://gmina.suwalki.pl/>, nie później niż 14 dni przed terminem rozpoczęcia naboru.

2. Wypełniony wniosek wraz z wymaganymi dokumentami, potwierdzającymi spełnianie kryteriów, winien zostać złożony w Urzędzie Gminy Suwałki.

3. Osoby znajdujące się we wspólnym gospodarstwie domowym, w skład którego wchodzi wnioskodawca i osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania mogą złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.

4. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data i godzina złożenia wniosku.

5. Harmonogram naboru wniosków, formularz wniosku, skład komisji oraz wykaz niezbędnych dokumentów określi Wójt Gminy Suwałki.

§ 4. 1. Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryterium pierwszeństwa i dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa.

2. Za spełnienie poszczególnych kryteriów wnioskodawca otrzymuje wskazaną w niniejszej uchwale ilość punktów.

3. Dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy, tj. posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – przyznaje się 1 pkt.

4. Określa się następujące dodatkowe kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznanych im punktów:

- 1) w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi dziecko najemcy do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych- 5 pkt za każde dziecko;
- 2) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinny lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny - 3 pkt;
- 3) osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573) - 1 pkt, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie domowym, która spełnia kryterium;
- 4) osoba powyżej 16 roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych - 1 pkt, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie domowym, która spełnia kryterium;
- 5) wnioskodawcą jest osoba pełnoletnia, która na dzień złożenia wniosku nie przekroczyła 35 roku życia - 4 pkt;
- 6) wnioskodawca na dzień złożenia wniosku ukończył 60 lat - 1 pkt, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie domowym, która spełnia kryterium;
- 7) w skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba, zamieszkuje bądź jest zatrudniona na terenie Gminy Suwałki - 5 pkt.

5. Wnioskodawca zobowiązany jest do wykazania, poprzez złożenie stosownych dokumentów i oświadczeń, że spełnia kryteria kwalifikacji. Pełnoletnie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania podlegają weryfikacji na takich samych zasadach jak wnioskodawca.

§ 5. 1. Po rozpatrzeniu wniosków i dokonaniu oceny punktowej zostanie sporządzona lista najemców, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy.

2. Najemcą lokalu może zostać wnioskodawca, który spełnia ustawowe kryteria określone w art. 7a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu.

§ 6. Ustala się maksymalną wysokość kaucji zabezpieczającej umowę najmu, o której mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy w kwocie 15 000,00 zł.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Marek Jeromin

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała jest kolejnym etapem realizacji podjętych wcześniej działań zmierzających do budowy mieszkań w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN- Podlaskie Sp. z o.o. z siedzibą w Łapach.

Gmina Suwałki otrzymała na ten cel z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w roku 2022 kwotę 3 000 000,00 zł. oraz w roku 2023 kwotę 1 460 620,57 zł. W ramach inwestycji na terenie Gminy Suwałki w msc. Zielone Kamedulskie planuje się utworzenie 18 lokali mieszkalnych. Z dniem 22 stycznia 2024 r. wydane zostało pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego dla inwestycji, o której mowa powyżej.

Mieszkania, które powstaną będą mogły wynajmować osoby, których w chwili obecnej nie stać na komercyjny kredyt mieszkaniowy. Lokatorzy, którzy w ramach umowy partycypacyjnej pokryją co najmniej 20% wartości mieszkania, zyskają możliwość wykupu po 20-30 latach.

Podjęcie uchwały w sprawie określenia zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkania, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu mieszkania, należy do kompetencji rady gminy. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351), zwanej dalej ustawą, rada gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

- 1) zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu mieszkań, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy;
- 2) maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu.

Ustalenie powyższych zasad i kryteriów pozwoli na uruchomienie procedury naboru wniosków i stworzenia listy najemców, którą zgodnie z § 5 ust. 1 niniejszej uchwały Gmina Suwałki jest zobowiązana przekazać Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej KZN- Podlaskie Sp. z o.o. z siedzibą w Łapach.

Określenie kryteriów naboru w formie uchwały rady gminy, która spełnia wymogi określone w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 z późn. zm.) umożliwi mieszkańcom pozyskiwanie dopłat do czynszów zgodnie z regulacjami ww. ustawy.

Wskazane w niniejszej uchwale kryteria stanowią kryteria pierwszeństwa naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Należy odróżnić je od kryterium zawarcia umowy najmu, o których mowa w art. 7a ust. 1 pkt 1) i pkt 2) ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 30 kwietnia 2024 r.

Poz. 2360

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.99.2024 WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

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

stwierdzam nieważność

części zapisów uchwały nr LXIII/682/24 Rady Gminy Suwałki z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz kaucji zabezpieczającej umowę najmu, w zakresie:

- § 2 pkt 3,
- § 2 pkt 9,
- § 4 ust. 4 pkt 1 w zakresie słów: „najemcy do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych”,
- § 4 ust. 4 pkt 6.

UZASADNIENIE

W dniu 26 marca 2024 r. Rada Gminy Suwałki podjęła uchwałę nr LXIII/682/24 w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz kaucji zabezpieczającej umowę najmu. Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 27 marca 2024 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności. Przeprowadzona analiza wykazała istotne naruszenie prawa, w związku z czym w dniu 23 marca 2024 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze do części kwestionowanych zapisów uchwały.

Zgodnie bowiem z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jej doręczenia organowi nadzoru.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r., poz. 506; dalej jako „ustawa”), Rada gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego zasady przeprowadzania naboru wniosków, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w art. 11 ust. 2 ustawy, dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy.

W świetle powyższego, Rada Gminy Suwałki określiła w § 4 ust. 4 uchwały kryteria pierwszeństwa uwzględniając część kryteriów wymienionych w art. 8 ust. 2 ustawy, a także wprowadziła kryteria dodatkowe, do czego była upoważniona na podstawie art. 8 ust. 3 pkt 2 ustawy.

Z brzmienia art. 8 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 2 wynika, że swobodę co do wyboru kryteriów ustawodawca przewidział jedynie w odniesieniu do kryteriów wymienionych w art. 8 ust. 2 ustawy. Jednakże żaden przepis ustawy nie upoważnia Rady do dokonywania modyfikacji opisu tychże kryteriów. Tymczasem Rada niejednokrotnie i bez upoważnienia zmodyfikowała przepis ustawowy.

W § 2 uchwały Rada zawarła wyjaśnienie pojęć użytych w uchwale, w tym pojęcia „gospodarstwo domowe” oraz „wniosek”.

Zgodnie z § 2 pkt 3 uchwały, ilekroć w uchwale jest mowa o gospodarstwie domowym *należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się*. Natomiast z art. 2 pkt 5 ustawy wynika, że gospodarstwem domowym jest gospodarstwo prowadzone przez najemcę albo gospodarstwo prowadzone przez najemcę wspólnie z osobami stale z nim zamieszkującymi. Tym samym Rada Gminy Suwałki dokonała nieuprawnionej modyfikacji przepisu ustawowego wyrażonego w art. 2 pkt 5 ustawy. Skutkuje to koniecznością usunięcia tego pojęcia ze słowniczka przedstawionego w uchwale.

Natomiast poprzez wniosek w analizowanej uchwale rozumie się wniosek, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy wymienionej w pkt 7. Odnosząc się do pkt 7 tej samej jednostki redakcyjnej uchwały, lokalny prawodawca wskazuje, że ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie o finansowym wsparciu - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304). Tymczasem we wskazanej ustawie brak jest art. 11 ust. 1. W ustawie obowiązywała jednostka redakcyjna określona jako art. 11, jednak przepis ten uchylony został ustawą z dnia 22.03.2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 756), która weszła w życie z dniem 1.05.2018 r. Na dzień podjęcia uchwały brak jest takiej regulacji, a zatem pojęcie wskazane w § 2 pkt 9 badanej uchwały stanowi wadliwe odniesienie do nieistniejącej normy prawnej i musi zostać wyeliminowane z porządku prawnego.

Wskazać również należy, że Rada Gminy wykonując kompetencję prawodawczą zawartą w upoważnieniu ustawowym, jest obowiązana działać ściśle w granicach tego upoważnienia. Nie jest upoważniona ani do regulowania tego, co zostało już ustawowo uregulowane, ani do modyfikacji regulacji ustawowych. Wykroczenie przez organ uchwałodawczy poza granice upoważnienia ustawowego poprzez dokonanie powtórzeń i modyfikacji regulacji ustawowych, należy ocenić jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością wadliwego przepisu prawa miejscowego.

W ocenie organu nadzoru, za prawnie wadliwą należy również uznać regulację § 4 ust. 4 pkt 1 uchwały, w której określono dodatkowe kryteria pierwszeństwa stosowane przy zasadach przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu. Nadmienić należy, że określając dodatkowe kryteria pierwszeństwa, rada gminy dokonuje wyboru spośród kryteriów wskazanych w art. 8 ust. 2 pkt 1-13 ustawy. Rada może także określić inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa oprócz kryteriów wskazanych w ww. przepisie ustawy (wynika z art. 8 ust. 3 pkt 2 ustawy). W przedmiotowej uchwale organ stanowiący Gminy Suwałki wskazał m.in. na kryterium wynikające z art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy, czemu dał wyraz już w podstawie prawnej uchwały. Tymczasem w § 4 ust. 4 pkt 1 uchwały określił to dodatkowe kryterium pierwszeństwa w sytuacji gdy „w skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi dziecko najemcy do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych- 5 pkt za każde dziecko”. Przyjęta przez Radę regulacja po raz kolejny modyfikuje przepis ustawowy. Po pierwsze, w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawodawca wskazuje kryterium: w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko. Ustawodawca nie stosuje tu żadnego zawężenia. Po drugie, przyjęty przez Radę słowniczek pojęć odsyła w przypadku pojęcia „dziecko” do art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390 z późn. zm.) - § 2 pkt 1 uchwały. Przedstawione w ww. ustawie objaśnienie pojęcia „dziecko” oznacza dziecko własne, małżonka, przysposobione oraz dziecko, w sprawie którego toczy się postępowanie o przysposobienie, lub dziecko znajdujące się pod opieką prawną. Przytoczona argumentacja wyraźnie wskazuje, że Rada Gminy Suwałki po raz kolejny zmodyfikowała przepis ustawowy, powodując tym samym konieczność stwierdzenia nieważności części kwestionowanego zapisu, tj. § 4 ust. 4 pkt 1 uchwały w zakresie słów „najemcy do 18 roku życia w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych”.

Wątpliwość organu nadzoru budzi również kryterium pierwszeństwa wskazane przez Radę w § 4 ust. 4 pkt 6 uchwały, dotyczące konieczności ukończenia przez wnioskodawcę 60 lat na dzień złożenia wniosku (cyt. „wnioskodawca na dzień złożenia wniosku ukończył 60 lat - 1 pkt, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie domowym, która spełnia kryterium”).

W opinii organu nadzoru tak przyjęte kryterium przez Radę nie mieści się w granicach upoważnienia wskazanego przez ustawodawcę w art. 8 ust. 3 pkt 2 ustawy, lecz stanowi modyfikację przepisu ustawowego, o którym mowa w art. 8 ust. 2 pkt 8 ustawy w zw. z art. 2 pkt 9 (definicja najemcy). Upoważnienia przekazanego Radzie do wprowadzenia innych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa nie należy bowiem utożsamiać z możliwością dowolnego modyfikowania kryteriów ustawowych. Jeśli więc Rada zdecydowała się na skorzystanie z tego upoważnienia, winna wskazać **inne kryteria pierwszeństwa** aniżeli te wskazane przez ustawodawcę, nie dopuszczając tym samym do trudności doprowadzających do błędów interpretacyjnych.

Ponadto trudno jednoznacznie przyjąć do kogo odnosi się to kryterium. W pierwszej części wskazuje na konieczność ukończenia 60 lat przez wnioskodawcę w dniu złożenia wniosku, w drugiej części natomiast dotyczy każdej osoby w gospodarstwie domowym, która spełnia kryterium. Tak przyjęta regulacja budzi wiele trudności interpretacyjnych. Zdaniem organu nadzoru regulacje takie, są niedopuszczalne, gdyż normy formułowane w akcie prawa miejscowego, muszą być precyzyjne i jednoznaczne, tak żeby nie budziły jakichkolwiek wątpliwości przy ich stosowaniu. Rada gminy powinna mieć na uwadze, że akt prawa miejscowego powinien być kompletny treściowo, czytelny i zrozumiały (podobnie: wyrok WSA w Lublinie z dnia 26 maja 2011 r., sygn. akt III SA/Lu 131/11). Kwestionowany sposób bez wątpienia jest nieczytelny dla adresata, a zatem istnieje konieczność wyeliminowania go z porządku prawnego.

Wskazane zapisy uchwały należy zakwalifikować jako istotnie naruszające prawo. Powoduje to, że podjęty akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym; sprzeczność ta jest oczywista i bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją. Mając na względzie powyższe zasadnym jest stwierdzenie nieważności kwestionowanych zapisów uchwały.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Agnieszka Krystoń