



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 3 kwietnia 2020 r.

Poz. 2977

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.316.2020 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 1 kwietnia 2020 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXIV/199/20 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerklaniec”, w całości, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.), dalej jako „ustawa”.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 27 lutego 2020 r. Rada Gminy Świerklaniec przyjęła uchwałę Nr XXIV/199/20 w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerklaniec”. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świerklaniec stanowią załącznik nr 1 do uchwały, dalej jako „Zasady”. W podstawie prawnej uchwały wskazano przepis art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 4, art. 20, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 2 marca 2020 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest niezgodna z prawem.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, rada gminy uchwała: zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Natomiast z art. 21 ust. 3 pkt 1 – 6b ustawy wynika, iż 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;

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 którym 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.

Również wymaga zaznaczenia, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b.

Uchwała Rady w sprawie zasad wynajmowania lokali, jako akt prawa miejscowego, powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, mając na uwadze potrzeby danej społeczności lokalnej. Świadczy o tym użyty w treści art. 21 ust. 3 ustawy zwrot „w szczególności” wskazujący, że materia podlegająca uregulowaniu w uchwale rady gminy, nie została określona w sposób wyczerpujący, z tym, że wyszczególnione przez ustawodawcę w art. 21 ust. 3 ustawy kwestie rada gminy obowiązana jest uwzględnić w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Stanowisko takie wyraził m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r. (sygn. akt OSK 883/04). Pominięcie przez Radę któregoś z obligatoryjnych elementów uchwały skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada Gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa.

Tymczasem, ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, że Rada nie uwzględniła w pełni dyspozycji wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy i w przyjętych w załączniku nr 1 Zasadach nie określiła: wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w podnajem lokalu na czas nieoznaczony oraz nie określiła wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu. Rada określiła jedynie w Rozdziale 2 Zasad „Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu”. Analiza jednak tego rozdziału, jak i dalszej części Zasad wskazuje, iż brak jest uregulowania dotyczącego określenia wysokości dochodu do oddania w podnajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz regulacji dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu.

W ocenie organu nadzoru kwestionowana uchwała nie określa również w sposób prawidłowy sposobu poddania rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali kontroli społecznej (art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy).

Rada powierzyła weryfikację i rozpatrywanie wniosków o najem lokali lub najem socjalny Referatowi Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy w Świerkłańcu (§ 9 ust. 1 i ust. 3 -7 Zasad). Z kolei w § 4 Zasad Rada postanowiła, że *1. O przyznaniu lokalu mieszkalnego lub lokalu w ramach najmu socjalnego decyduje wójt gminy kierując się zasadami niniejszej uchwały oraz opinią powołanej Zarządzeniem nr 120.3.2016 Wójta Gminy Świerklaniec z dnia 7 stycznia 2016 roku Komisji doraźnej ds. mieszkaniowych, składającej się z pracowników Urzędu, pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej i radnych. 2. Zadania i zasady pracy komisji określa Regulamin pracy komisji stanowiący załącznik do w/w zarządzenia.*

Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać: tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Z treści tego przepisu wynika, iż tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali powinien być poddany kontroli społecznej, a sposób tej kontroli należy określić w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego na podejmowane decyzje.

Tymczasem, zdaniem organu nadzoru ani Referat Gospodarki Komunalnej, ani Komisja doraźna ds. mieszkalnictwa nie spełniają roli przewidzianej przez ustawę w zakresie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków. Referat mocą ww. zapisów Zasad weryfikuje i rozpatruje wnioski oraz kwalifikuje wnioskodawców, a Komisja doraźna opiniuje wnioski o przyznaniu lokalu mieszkalnego, a zadania i zasady jej pracy określa Wójt zarządzeniem. Z uchwały zatem nie wynika czy komisja ta posiada jakiegokolwiek instrumenty kontroli społecznej wymagane przez ustawę. W konsekwencji więc, w badanej

uchwale brak jest regulacji obligatoryjnej. W ocenie organu nadzoru postanowienia § 9 ust. 8 Zasad, że *Lista osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu podlega zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Świerklaniec i jest ogłaszana do publicznej wiadomości przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Świerklaniec* również nie wypełnia delegacji ustawowej w tym zakresie.

Reasumując - skoro przepis art. 21 ust. 3 pkt 1-6b ustawy wskazuje radzie gminy materię, która w uchwale winna się znaleźć, to zatem ustawodawca uznał ją za najistotniejszą. Dlatego pominięcie w zasadach przez radę któregoś z wymienionych tym przepisem elementów lub też ujęcie regulacji w uchwale w sposób sprzeczny z art. 21 ust. 3 ustawy skutkuje brakiem realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. W ocenie organu nadzoru, Rada Gminy Świerklaniec nie wypełniła prawidłowo upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 1 i pkt 5 ustawy, co stanowi istotne naruszenie prawa.

Ponadto organ nadzoru zwraca uwagę na pozostałe istotne naruszenia prawa zawarte w przedmiotowej uchwale.

Za niezgodne z prawem należy uznać unormowanie § 10 ust. 2 lit. e Zasad, zgodnie z którym *Warunkiem zawarcia umowy jest: (...) e) brak tytułu prawnego do innego lokalu.*

Organ nadzoru wskazuje, iż z przepisów ustawy nie wynika, aby zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych w każdej formie, mogło być uzależniane także od nieprzysługiwania danej osobie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Kryterium nieprzysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ustawodawca przypisał jedynie przypadkowi zawierania przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego, co wynika z art. 23 ust. 2 ustawy. Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego wyklucza zatem jego rozszerzenie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010 r., sygn. akt I OSK 1318/09; publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Nawet gdy wnioskodawca posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, to okoliczność ta nie rozstrzyga jednoznacznie o braku po stronie zainteresowanego przesłanki *niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych*. Wobec powyższego, § 10 ust. 2 lit. e Zasad, stanowi ograniczenie podmiotowe w rozpoznawaniu merytorycznie wniosku o przyznanie pomocy mieszkaniowej z uwagi na posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, co jest sprzeczne z art. 21 ust. 3 pkt 5 w związku z art. 23 ust. 2 ustawy.

Wskazane wyżej stanowisko organu nadzoru jest spójne z orzecznictwem sądów administracyjnych, które jednoznacznie wskazuje, iż niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu, tak m.in. w wyroku: Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt IV SA/Po 102/12, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 sierpnia 2013 r., sygn. akt II SA/Wa 2005/12, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 2 października 2014 r., sygn. akt III SA/Kr 1071/14, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt II SA/Gl 827/11, Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt I OSK 2790/13 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Regulacją przyjętą w § 9 ust. 11 Zasad w brzmieniu *Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń, zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych do zawarcia umowy najmu lub najmu socjalnego lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku i wykreśleniem z listy*, Rada Gminy przewidziała przypadki, których zaistnienie spowoduje odstąpienie od realizacji wniosku. Z kolei w § 9 ust. 17 Zasad Rada postanowiła, że *Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty przydziału lokalu mieszkalnego przez osobę z listy oczekujących na lokal będzie traktowana jako rezygnacja z przydziału lokalu.*

W ocenie organu nadzoru powyższe regulacje prawne pozostają w sprzeczności z celem ustawy oraz z obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego przewidzianymi w art. 4 ustawy. W orzecznictwie sądów administracyjnych podnosi się, że postanowienie uchwały przewidujące zamknięcie drogi do ubiegania się o lokal mieszkalny osobom oczekującym, w związku z zaistnieniem innych przesłanek jest sprzeczne z celem ustawy i obowiązkiem gminy oraz oznacza stworzenie przepisu materialnoprawnego wykraczającego poza delegację ustawową (por. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 23 lutego 2011 r., II SA/Go 1/11, wyrok WSA z dnia 16 lutego 2011 r. II SA/Go 898/10, wyrok WSA w Lublinie z dnia 20 października 2011 r.,

sygn. akt III SA/Lu 412/11; wyrok WSA w Gdańsku z dnia 23 października 2014 r. sygn. akt III SA/Gd 664/14).

Ponadto zaznaczyć należy, że konsekwencje (w tym karne) dla wnioskodawców, które Rada Gminy Świerklaniec przewidziała w § 9 ust. 11 Zasad wynikają wprost z przepisu art. 21 ust. 5 i ust. 6 ustawy. Rada nie może zatem wprowadzać sama regulacji w tym zakresie, ani też powtarzać tego co zostało uregulowane już w ustawie.

Ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała również, że Rada nie uwzględniła w pełni dyspozycji art. 21 ust. 3b ustawy, zgodnie z którym *Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy*". W rozdziale 8 Zasad Rada podjęła próbę uregulowania „Kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>”. W § 11 ust. 1 Zasad postanowiono, że *Lokale o powierzchni użytkowej większej niż 80 m<sup>2</sup> należące do mieszkaniowego zasobu gminy zwolnione przez dotychczasowych najemców mogą być oddawane w najem rodzinom wielodzietnym lub wielopokoleniowym, spełniającym warunki określone w niniejszej uchwale, przy dostosowaniu proponowanego lokalu (w szczególności powierzchni użytkowej, kondygnacji, wyposażenia lokalu) do struktury rodziny wnioskodawcy oraz jego warunków zdrowotnych. W § 11 ust. 1 pkt a, że W przypadku braku rodzin spełniających warunki określone w ust. 1 oddanie w najem lokalu nastąpi w drodze przetargu publicznego, w § 11 ust. 1 pkt b, że Wysokość czynszu ustalona będzie w drodze przetargu publicznego na najem lokalu, przyjmując stawkę wyjściową czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a w § 11 ust. 1 pkt c, że Zasady i regulamin przeprowadzenia przetargu określa Wójt Gminy Świerklaniec w drodze zarządzenia.*

Zdaniem organu nadzoru taka regulacja nie jest określeniem kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, ale uregulowaniem sposobu wynajmowania tych lokali i ustalania wysokości stawki czynszu. Nie wypełnia więc delegacji ustawowej określonej przepisem art. 21 ust. 3b ustawy.

Co więcej, regulacja § 11 ust. 1 pkt a Zasad skutkuje dopuszczeniem możliwości wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy na rzecz osób niespełniających kryterium dochodowego, a tym samym stanowi naruszenie art. 4 ust. 2, art. 7 ust. 1 oraz art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy.

W przepisie § 11 ust. 1 pkt b Zasad wysokość czynszu została uzależniona od wyniku przetargu, co zdaniem organu nadzoru jest niezgodne z art. 7 ust. 1 ustawy. W oparciu o art. 7 oraz art. 8 ustawy – w przypadku, gdy właścicielem nieruchomości jest gmina – stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala jej organ wykonawczy, na podstawie uchwały rady gminy, określającej zasady polityki czynszowej, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową – wskazane w art. 7 ust. 1 ustawy. Do czynników tych należy w szczególności: 1) położenie budynku; 2) położenie lokalu w budynku; 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; 4) ogólny stan techniczny budynku. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> nie zostały w żaden sposób wyłączone spod tej regulacji. Brak jest również podstawy prawnej, aby takiego wyłączenia dokonywał organ stanowiący gminy. Oznacza to, że „czynniki określone w przepisie art. 7 ustawy muszą być w każdym przypadku uwzględniane jako przesłanki ustalenia stawki czynszu. Tymczasem, ustalenie czynszu za najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> w drodze przetargu uniemożliwia jednoczesne uwzględnienie czynników podwyższających lub obniżających jego wysokość. W takiej bowiem sytuacji, wysokość czynszu zostaje uzależniona jedynie od możliwości nabywczych uczestników tej czynności” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 stycznia 2010 r. - sygn. akt I OSK 1467/09, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 20 października 2009 r. sygn. akt IV SA/Wr 437/06, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 12 sierpnia 2010 r. sygn. akt IV SA/Wr 338/10, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Nadto, stosowanie zapisu § 11 ust. 1 pkt a Zasad, zezwalającego (w przypadku braku rodzin spełniających warunki określone w § 11 ust. 1 Zasad) na oddanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> w drodze przetargu, może doprowadzić do sytuacji, w których najemcami takich mieszkań zostałyby osoby o dobrej, lub bardzo dobrej sytuacji materialnej, których stan majątkowy pozwala na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy: "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". Jak słusznie wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 15 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 82/08 (a także w wyroku z 17 listopada

2004 r., sygn. akt OSK 883/04, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 stycznia 2010 r. sygn. akt I OSK 1467/09, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt II SA/GI 827/11, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 maja 2015 r. sygn. akt I OSK 255/15, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych): "zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu".

Za niezgodne z prawem uznać również należy postanowienie § 8 ust. 4 Zasad, w myśl którego *Wszelkie koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany w całości obciążają przyszłych najemców, którzy zobowiązują się złożyć oświadczenie, iż zrzekają się wszelkich roszczeń o ich zwrot lub dokonanie rozliczenia z wynajmującym z tego tytułu, a także określenie przez Radę Gminy wzoru wniosku o przydział/zamianę mieszkania komunalnego/socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Świerklaniec, stanowiącego załącznik nr 2 do Uchwały. Obie regulacje, zdaniem organu nadzoru wykraczają poza zakres upoważnienia ustawowego zawartego w przepisie art. 21 ust. 3 pkt 1-6b ustawy i nie mieszczą się w zakresie kompetencji organu stanowiącego do określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.*

Wątpliwości organu nadzoru budzą również zapisy rozdziału 9 Zasad, mającego dookreślać warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności (art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy). Rada Gminy w § 12 ust. 1 postanowiła, że *Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych określone są w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.* W ocenie organu nadzoru normowanie tych kwestii poprzez odesłanie do innych uregulowań i aktów wyższego rzędu może wywoływać niejasności interpretacyjne. Rada gminy powinna uregulować w sposób kompleksowy i precyzyjny materię podlegającą regulacji. Zagadnienia te powinny być skonkretyzowane, a przyjęta regulacja - sformułowana w taki sposób, aby podmioty do których zastosowanie ma podjęta uchwała, nie miały wątpliwości co do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świerklaniec.

Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że uchwałą Nr XXIV/199/20 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świerklaniec”, w sposób istotny narusza prawo, a tym samym stwierdzenie jej nieważności w całości należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego  
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

**Krzysztof Nowak**