



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

PNIK-I.4131.579.2024

Łódź, 31 lipca 2024 r.

**Rada Gminy Szczerców**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr IV/28/24 Rady Gminy Szczerców z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczerców.

### **Uzasadnienie**

Uchwałą Nr IV/28/24 z dnia 28 czerwca 2024 r. Rada Gminy Szczerców przyjęła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczerców, stanowiące załącznik do uchwały, zwane dalej Zasadami wynajmowania. Organ nadzoru pismem z 22 marca 2024 r. znak: PNIK-I.4131.579.2024 zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie kontroli ww. uchwały, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 5 lipca 2024 r. W zawiadomieniu poproszono o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego Wójt Gminy Szczerców poinformował, że na sesji Rady Gminy Szczerców w sierpniu zostanie podjęta uchwała uwzględniająca uwagi organu nadzoru.

Mimo powyższego oświadczenia organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w przypadku uchwały, której postanowienia są sprzeczne z prawem, z uwagi na wiążący go trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru.

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP  
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Stosownie do treści art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) 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; 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności; 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Przyjęte Zasady wynajmowania nie w pełni realizują obowiązek wynikający z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Uchwała powinna określać 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. Tymczasem w Zasadach wynajmowania określono jedynie wysokość dochodu uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu, nie określono natomiast wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

Ponadto § 12 ust. 4 Zasad wynajmowania jest niezgodny z art. 21 ust. 3 pkt 3 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W § 12 ust. 4 Zasad wynajmowania przyjęto, że zasady kwalifikacji punktowej określa Wójt Gminy Szczerców w drodze zarządzenia. Z treści art. 21 ust. 3 pkt 3 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika natomiast, że określenie zasad kwalifikacji punktowej należy do kompetencji rady gminy, a nie wójta. Rada gminy w zasadach wynajmowania powinna bowiem określić kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu

socjalnego lokalu (art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy) oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej (art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy). Stanowienie zasad kwalifikacji punktowej mieści się zatem w dyspozycji w dyspozycji art. 21 ust. 3 pkt 3 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Brak jest jednocześnie podstawy prawnej do delegowania tej kompetencji na wójta.

Brak uregulowania w akcie prawa miejscowego obowiązkowego elementu upoważnienia ustawowego wskazanego w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi istotne naruszenie normy kompetencyjnej, która w niniejszej sprawie zawarta jest w art. 21 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niewypełnienie przez uchwałę zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów uzasadniało stwierdzenie nieważności uchwały w całości, pomimo ujęcia w jej treści postanowień, co do których nie dostrzeżono wadliwości. Uregulowania, które zostały zakwestionowane, nie wypełniają bowiem w całości zakresu art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, zaś realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 2 tej ustawy wymaga ujęcia w uchwale wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 3 ustawy (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13).

Mając na względzie powyższe, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego uchwałę w całości jest uzasadnione i konieczne.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90 – 434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

**WOJEWODA ŁÓDZKI**

*Dorota Ryl*

Do wiadomości:

Wójt Gminy Szczerców