

Łódź, 22 marca 2021 r.

PNIK-I.4131.278.2021

**Rada Miasta Rawa Mazowiecka**

**Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.)

**zawiadamiam,**

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXVI/224/21 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 4 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Rawa Mazowiecka, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 15 marca 2021 r.

**Uzasadnienie**

W toku kontroli uchwały Nr XXVI/224/21 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 4 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Rawa Mazowiecka, organ nadzoru powziął wątpliwości co do jej zgodności z prawem. Dotyczy to następujących regulacji zawartych w załączniku do uchwały:

- 1) w § 1 ust. 2 pkt 6 Rada Miasta w sposób nieuprawniony stworzyła własną definicję pojęcia „lokal mieszkalny”, co jest niedopuszczalne ze względu na to, że art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) zwanej dalej „ustawą” nie daje upoważnienia do regulowania definicji pojęć używanych w ustawie. Ponadto ustawodawca określił co należy rozumieć pod pojęciem „samodzielny lokal mieszkalny”

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/skrytka  
[www.lodzkie.eu](http://www.lodzkie.eu)

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 [www.lodzkie.eu](http://www.lodzkie.eu) w zakładce ochrona danych osobowych.

w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1991 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1919 z późn. zm.). Tworzenie przez Radę Gminy nowych definicji pojęć już funkcjonujących w ustawie, przy braku wyraźnego upoważnienia ustawowego w tym zakresie, jest niedopuszczalne, bowiem zgodnie z treścią § 149 załącznika do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) w akcie normatywnym niższym rangą niż ustawa bez upoważnienia ustawowego nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych, w szczególności w akcie wykonawczym nie formułuje się definicji, które ustalałyby znaczenia określeń zawartych w ustawie upoważniającej. Powyższe stanowisko zostało potwierdzone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 26 września 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 504/12 oraz w wyroku z dnia 22 października 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 478/13);

- 2) w § 5 pkt 1 Rada Miejska wprowadziła regulację, zgodnie z którą pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego mają osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu. W ocenie organu nadzoru zapis ten wykracza poza upoważnienie ustawowe określone w art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, na mocy którego radzie gminy przyznano kompetencje do ustalania zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, które dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ustawy. Ten ostatni przepis kształtuje bowiem w sposób samodzielny i wyczerpujący postępowanie wobec osób, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego (patrz: wyrok WSA w Łodzi z dnia 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 106/18);
- 3) w § 9 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 Rada Miasta wykroczyła poza zakres delegacji określonej w art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy. Zgodnie z tym przepisem uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna określać zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Pod pojęciem zasad postępowania należy zaś rozumieć określenie trybu (toku) czynności podejmowanych w danej sytuacji. Wprowadzenie dodatkowych warunków dotyczących wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez okres minimum 3 lat, niezaleganie z opłatami z tytułu użytkowania lokalu, niezakłócanie porządku domowego i utrzymywanie lokalu w należytym stanie technicznym - nie ma uzasadnienia prawnego (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18);

4) w § 13 załącznika do uchwały Rada określiła, że w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego. Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 10 maja 2018 r., sygn. akt II SA/Sz 282/18: „Należy uznać, że powyższy zapis uchwały narusza art. 87 Konstytucji. Uchwała zastrzega bowiem, że w pierwszym rzędzie zastosowanie znajduje regulamin, a dopiero w sprawach w nim nieuregulowanych - ustawa. Tym samym przyznano pierwszeństwo przepisom regulaminu przed ustawą. Tego typu zastrzeżenie dopuszczalne jest jedynie w ramach aktów prawnych tego samego rzędu. Niezgodne zatem z Konstytucją jest stawianie przepisów aktu prawa miejscowego nad przepisami ustawy. Stanowi to istotne naruszenie prawa i powoduje konieczność eliminacji z obrotu prawnego takich regulacji (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 15 marca 2007 r., II SA/Wr 745/06).”

Ponadto w załączniku do uchwały wystąpiły błędy w numeracji paragrafów – po § 8 po raz kolejny wprowadzony został § 6, § 7 i § 8.

Wobec powyższego, w terminie do 30 marca 2021 r. proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

***Ewa Wardęga***  
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru  
i Kontroli**

Do wiadomości:  
Burmistrz Miasta Rawa Mazowiecka