

Łódź, 24 maja 2023 r.

PNIK-I.4131.485.2023

**Rada Miejska w Poddębicach**

**Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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 LXVIII/490/23 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poddębice”, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 2 maja 2023 r.

**Uzasadnienie**

Uchwałą Nr LXVIII/490/23 z dnia 18 kwietnia 2023 r. Rada Miejska w Poddębicach ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w Poddębicach, określone w załączniku do uchwały.

Organ nadzoru powziął wątpliwości co do zgodności z prawem następujących regulacji zawartych w załączniku do uchwały.

W § 4 załącznika do uchwały przyjęto regulację, że umowy o najem lokalu zawierane są na czas określony, nie dłuższy niż 3 lata lub nieoznaczony z osobami których dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego: a) jest wyższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym ale nie wyższy niż 220% najniższej emerytury, b) jest wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym ale nie wyższy niż 180% najniższej emerytury.

W ocenie organu nadzoru art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), dalej jako „u.o.p.l.” upoważnia radę gminy do określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Wykładnia celowościowa tego przepisu prowadzi do wniosku, że chodzi w nim o ustalenie przez gminę dochodu maksymalnego, powyżej którego dana osoba nie będzie kwalifikowała się do zawarcia umowy najmu. Tym samym rada gminy została upoważniona do ustalenia granicznej wysokości dochodu, przekroczenie której dyskwalifikować będzie ubiegającego się o najem do zawarcia umowy. Odmienne rozumienie pojęcia wysokości dochodu niż jako „kryterium dochodowego” w postaci dochodu maksymalnego prowadziłyby do błędnego wniosku, że gmina nie ma obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najbiedniejszych. Tymczasem z art. 20 ust. 1 u.o.p.l. wynika w sposób jednoznaczny, że mieszkaniowy zasób gminy jest tworzony w celu realizacji zadań wynikających z art. 4 ww. ustawy, czyli m. in. w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przyjęte przez Radę Miasta kryteria oraz wprowadzenie nowej kategorii prawnej w postaci - najogólniej rzecz ujmując - zdolności czynszowej osób ubiegających się o najem powoduje, że z prawa uzyskania najmu lokali gminnych będą mogły skorzystać osoby nie najuboższe, kosztem osób o najniższym dochodzie w rodzinie, z natury rzeczy nieposiadających zdolności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Rozwiązanie takie musi budzić zastrzeżenia z punktu widzenia konstytucyjnej zasady równości obywateli względem prawa (zasady wynajmowania lokali mają rangę przepisu prawa miejscowego) i nie może być akceptowane w obowiązującym porządku prawnym, zakładającym konieczność zapewnienia przez wspólnotę gminną określonych potrzeb o charakterze socjalnym.

Ponadto Rada Miejska w Poddębicach nie jest upoważniona do modyfikowania w uchwale treści art. 21 ust. 3 pkt 1 u.o.p.l. poprzez wprowadzenie możliwości zawarcia umowy na czas określony bez wskazania, że takie uregulowanie dotyczy umowy o najem socjalny. Niezależnie od powyższego w ocenie organu nadzoru ustawodawca nie przyznał radzie żadnych kompetencji w zakresie ustalenia okresu, na jaki może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego.

W § 9 ust. 1 załącznika do uchwały Rada Miasta określiła, że pierwszeństwo w wynajęciu lokalu socjalnego mają osoby uzyskujące prawo do lokalu na podstawie wyroku sądu. W ocenie organu nadzoru przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie dają podstaw do ustalania przez radę miasta pozaustawowych kryteriów udostępniania mieszkańcom lokali

komunalnych w drodze najmu w sposób dowolny. Przepis uchwały ustalający, że w pierwszej kolejności zawierane mają być umowy najmu lokali socjalnych z osobami, którym sąd nakazał opróżnienie lokalu i orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, dyskryminuje osoby w nim nie wymienione i narusza zasadę równości wszystkich podmiotów wobec prawa, przewidzianą w art. 32 Konstytucji RP.

W § 10 ust. 4 pkt 2 załącznika do uchwały Rada Miejska w Poddębicach określiła, że zamiana, o której mowa w ust. 2 załącznika do uchwały możliwa jest tylko wtedy, gdy nie występują zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu. W ocenie organu nadzoru wprowadzanie, wyżej opisanych, dodatkowych warunków w postaci nie występowania zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu nie mieści w pojęciu warunków 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, a zatem wykraczają one poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 4 u.o.l.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także określonego w § 11 ust. 2 i § 12 załącznika do uchwały sposobu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali. W ocenie organu nadzoru treść § 11 ust. 2 i § 12 załącznika do uchwały nie realizuje w pełni dyspozycji wynikającej z treści art. 21 ust. 3 pkt 5 u.o.p.l., zgodnie z którym w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinien zostać uregulowany tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Przede wszystkim w ocenie organu nadzoru nie jest spełniony wymóg poddania tych spraw kontroli społecznej, ponieważ nie można mówić o kontroli społecznej w sytuacji, gdy ma być ona sprawowana przez gremium powołane przez organ wykonawczy gminy spośród bliżej nieokreślonego kręgu osób. Ponadto w ocenie organu nadzoru Radzie Miejskiej w Poddębicach nie przysługuje kompetencja określenia w uchwale formy prawnej rozpatrzenia przez Burmistrza wniosku o przyznanie lokalu z zasobu mieszkaniowego.

W § 15 załącznika do uchwały postanowiono, że zasady i kryteria wynajmowania pomieszczeń tymczasowych określa u.o.p.l. W ocenie organu nadzoru w uchwałach należy formułować postanowienia jedynie na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, a powtórzenie w uchwale przepisów ustawowych stanowi istotne naruszenie prawa.

Wobec powyższego, w terminie do 30 maja 2023r., 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**

***Justyna Szymańska-Chładzyńska***  
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru  
i Kontroli**

Do wiadomości:  
Burmistrz Poddębice