

Łódź, 16 marca 2021 r.

PNIK-I.4131.262.2021

Rada Gminy Sulmierzyce

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 XXXI/216/21 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 8 marca 2021 r.

Uzasadnienie

W toku kontroli uchwały Nr XXXI/216/21 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce, organ nadzoru powziął wątpliwości co do jej zgodności z prawem. Dotyczy to następujących regulacji zawartych w Załączniku do uchwały:

- 1) w § 5 ust. 2 pkt 1 – 4 Rada Gminy określiła warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, którymi są: stałe zamieszkiwanie na terenie Gminy Sulmierzyce, nie posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, zamieszkiwanie w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz dochód nie przekraczający wysokości

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

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 w zakładce ochrona danych osobowych.

określonych w uchwale. W ocenie organu nadzoru zapisy te nie wypełniają delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 2 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”. Podstawowymi warunkami jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o lokal z zasobów mieszkaniowych są niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i niski dochód. Obowiązkiem organu stanowiącego jest określenie warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, a nie określanie jego aktualnej sytuacji życiowej jako kryterium uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Brak jest podstaw, aby pojęcie „warunków zamieszkiwania”, o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy rozumieć inaczej aniżeli jako faktyczne warunki zamieszkiwania, takie jak powierzchnia, wyposażenie, stan techniczny lokalu, ilość osób korzystających z lokalu.

Kryteria zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1 i 2 mogą stanowić kryteria wymienione w art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy tj. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, natomiast kryterium wymienione w § 5 ust. 2 pkt 3 nie jest sprecyzowane tj. nie określa co należy rozumieć pod pojęciem „trudne warunki mieszkaniowe”;

2) w § 10 Rada Gminy 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, nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu, regularne opłacanie należności z tytułu użytkowania lokalu, utrzymywanie lokalu w należytych stanie technicznym - nie ma uzasadnienia prawnego (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18);

3) Ponadto, Rada Gminy nie wypełniła delegacji ustawowej w zakresie:

- art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, bowiem nie określiła wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem socjalny lokal;
- art. 21 ust. 3 pkt 6b ustawy, bowiem nie określiła zasad przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Wobec powyższego, w terminie do 26 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 Wardega
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:
Wójt Gminy Sulmierzyce