



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

PNIK-I.4131.396.2024

Łódź, 21 maja 2024 r.

## **Rada Gminy Moszczenica**

### **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 XCVI/748/2024 Rady Gminy Moszczenica z 18 kwietnia 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Moszczenica.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 18 kwietnia 2024 r. Rada Gminy Moszczenica podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z 8 maja 2024 r.

W odpowiedzi na zawiadomienie w niniejszej sprawie Wójt Gminy Moszczenica w piśmie z 15 maja 2024 r. poinformował, że na kolejnej sesji rady zostanie przedłożony projekt uchwały uwzględniający zastrzeżenia organu nadzoru w zakresie określonym ww. zawiadomieniem. Jednocześnie wójt nie podał konkretnej daty planowanej sesji rady.

Mimo powyższego oświadczenia organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego odnośnie ww. uchwały, ponieważ jej postanowienia są sprzeczne z prawem, a jednocześnie wiąże go termin trzydziestodniowy do wydania stosownego aktu nadzoru.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

#### **ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI**

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.

Uchwałą Nr XCVI/748/2024 z 18 kwietnia 2024 r. Rada Gminy Moszczenica ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone w załączniku do uchwały.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, że przedmiotowa uchwała w istotny sposób narusza art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 4 oraz pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Podstawą prawną podjęcia przedmiotowej uchwały stanowił art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 ww. ustawy w myśl którego, 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. Zakres przedmiotowy uchwały precyzuje art. 21 ust. 3 tej ustawy, zgodnie z którym 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;
- 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.
- 7)(uchylony)”.

Użycie przez ustawodawcę (przy wyliczaniu zakresu dopuszczalnej regulacji przez radę gminy) sformułowania "w szczególności", nie oznacza dowolności uchwalania treści prawa miejscowego, gdyż jego treść winna mieścić się w zakresie upoważnienia, pozostawać

w zgodności z przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej oraz nie może prowadzić do naruszenia zasad Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. poz. 483 z późn. zm.), dalej jako "Konstytucja RP". Zgodnie z art. 94 Konstytucji RP, organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Z kolei art. 7 Konstytucji RP obliguje organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w związku z art. 94 Konstytucji RP wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego (wyrok NSA z dnia 14 grudnia 2011 r., sygn. akt II OSK 2058/11).

Badanie przez organ nadzoru legalności załącznika do uchwały Nr XCVI/748/2024, określającego zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykazało, że Rada Gminy Moszczenica w rozdziale 6 załącznika do ww. uchwały nie określiła w pełni sposobu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, do czego zobowiązuje art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. 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 kontrola ta ma być sprawowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez organ wykonawczy gminy, to jest Wójta Gminy Moszczenica w formie zarządzenia, w skład której wchodzi przedstawiciele Urzędu Gminy w Moszczenicy i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Moszczenicy (§ 13 ust. 2 załącznika). Ponadto rozdział 6 załącznika do przedmiotowej uchwały nie zawiera żadnych postanowień przewidujących sytuację, gdy wniosków o najem zostanie złożonych więcej niż istnieje wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym gminy. Załącznik nie zawiera także żadnych postanowień dotyczących procedury postępowania w przypadku przysługiwania prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu. Należy zauważyć, że w uchwale przewidziano pierwszeństwo przyznawania lokali dla określonych osób (rozdział 4 załącznika). W uchwale nie ujęto jednak w trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków ww. kwestii. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z 27 lipca 2023 r., sygn. akt III SA/Łd 272/23 „aby został spełniony wymóg kontroli społecznej nad sprawami, dotyczącymi trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem, musi być w tej

kontroli zawarty składnik społeczny. Taki składnik społeczny będzie istniał tylko wówczas, gdy nie będzie podległy organowi wykonawczemu gminy”. Tym samym uznać należy, że treść rozdziału 6 załącznika do niniejszej uchwały nie spełnia wymogu określenia sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej, o której jest mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ww. ustawy, co stanowi samodzielną podstawę stwierdzenia nieważności w całości uchwały Nr XCVI/748/2024 Rady Gminy Moszczenica z 18 kwietnia 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Moszczenica, ponieważ przedmiotowa uchwała nie realizuje w sposób kompleksowy delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dodatkowo w treści załącznika do ww. uchwały znajdują się inne regulacje, które w istoty sposób naruszają prawo.

W § 11 ust. 1 pkt 2 załącznika do ww. uchwały Rada Gminy Moszczenica określiła, że zamiana lokali mieszkalnych w ramach mieszkaniowego zasobu gminy Moszczenica, jak również pomiędzy najemcami należącymi do tego zasobu a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana, jeżeli najemcy udokumentują, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali. W ocenie organu nadzoru wprowadzenie, wyżej opisanego, dodatkowego warunku w postaci nie występowania zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu nie mieści się 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 wykracza on poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mając na względzie powyższe, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego przedmiotową uchwałę 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 Moszczenica