

Łódź, 1 grudnia 2022 r.

PNIK-I.4131.1159.2022

Rada Miejska w Warcie

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 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 XLVII/322/2022 Rady Miejskiej w Warcie z dnia 7 listopada 2022 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 16 listopada 2022 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XLVII/322/2022 z dnia 7 listopada 2022 r. Rada Miejska w Warcie ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta, określone w załączniku do uchwały.

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

1) w § 3 ust. 5 załącznika do uchwały Rada Miasta określiła, że kryterium dochodowego nie stosuje się w przypadku osób, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

W ocenie organu nadzoru z uwagi na to, że z art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) - dalej jako „u.o.l.” wynika, że uprawnienie do najmu z gminnego zasobu mieszkaniowego lokalu socjalnego przysługuje osobie spełniającej tylko dwa warunki: nie posiadającej tytułu prawnego do lokalu oraz

spełniającej kryterium dochodowe określone przez organ gminy na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1 u.o.l., nie ma podstaw do wyłączenia w zakresie wynajmowania lokali socjalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego kryterium dochodowego, gdyż może to prowadzić do sytuacji, w których najemcami takich mieszkań zostałyby osoby o dobrej lub bardzo dobrej sytuacji materialnej, których stan majątkowy pozwala na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku.

2) w § 4 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 i 3 załącznika do uchwały wprowadzone zostały warunki obniżenia czynszu.

W ocenie organu nadzoru uprawnienie do ubiegania się o obniżenie stawki czynszu ustawodawca przyznał najemcom o niskich dochodach. Ustawodawca wskazał także, że obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu. Ustawodawca przesądził, że kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że krąg osób uprawnionych do obniżki czynszu określony został przez ustawodawcę, a jedynym kryterium takiego uprawnienia może być dochód poszczególnych najemców. W konsekwencji przyjęć należy, że Rada Miejska nie posiada kompetencji do wprowadzania kryteriów dodatkowych, nieprzewidzianych w ustawie. Zaznaczyć przy tym należy, że warunki obniżania czynszu rada miasta jest obowiązana określić wyłącznie w uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 u.o.l. - tj. w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w myśl którego wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności: zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu. Na tej podstawie przyjęć należy, że przyjęte w przedmiotowej uchwale rozwiązanie jest sprzeczne z art. 21 ust. 3 pkt 1 w zw. z art. 21 ust. 2 pkt 4 u.o.l.

3) w § 5 ust. 2 załącznika do uchwały określono, że „...w szczególnie uzasadnionych przypadkach – umowy najmu mogą być zawarte także z osobą zamieszkującą w lokalu, w którym na osobę przypada więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, o ile spełnia kryterium dochodowe określone w § 3.”

W ocenie organu nadzoru rada miasta nie wypełniła delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 2 u.o.l. przez zaniechanie precyzyjnego wskazania warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy. Stworzona została tym samym możliwość dowolnej interpretacji przepisu, prowadząca do realnego naruszenia zasady równości obywateli w dostępie do określonego prawa.

4) w § 6 ust. 2 pkt 1 załącznika do uchwały określono, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły takie prawo na podstawie orzeczenia sądowego.

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.

5) w § 6 ust. 3 załącznika do uchwały przyjęto regulację, że umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata i mogą być przedłużone, jeśli najemca nadal spełnia kryteria uprawniające do najmu socjalnego lokalu.

W ocenie organu nadzoru ustawodawca nie przyznał radzie żadnych kompetencji w zakresie ustalenia okresu, na jaki może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego. Długość okresu na jaki ma być zawarta taka umowa ustalają strony umowy, tj. najemca i organ wykonawczy gminy. Władcze uregulowanie przez radę miasta długości obowiązywania umowy najmu stanowi nieuprawniona ingerencję w materię prawa cywilnego, tj. w uprawnienia stron do ustalenia treści łączącego je stosunku prawnego o charakterze cywilnoprawnym. Jest również działaniem organu wykraczającym poza granice upoważnienia ustawowego z art. 21 ust. 3 pkt 3 u.o.l.

6) w § 6 ust. 1 i ust. 2 załącznika do uchwały Rada Miejska w Warcie zamieściła przepisy dotyczące zasad pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu.

W ocenie organu nadzoru nie wskazano czy określone przesłanki muszą być spełnione łącznie czy też wystarczy dla uzyskania prawa pierwszeństwa spełnienie jednej z nich.

7) w § 7 załącznika do uchwały wprowadzono możliwość udzielenia przez Burmistrza Warty zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w § 3 ust. 1 oraz w § 5 ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

W ocenie organu nadzoru wprowadzenie w uchwale możliwości wydania, „o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej” przez Burmistrza zgody na zawarcie umowy najmu lokalu z pominięciem procedury opiniowania sprawy przez Zespół ds mieszkaniowych – Komisję doraźną Rady Miejskiej w Warcie stanowi naruszenie delegacji ustawowej z art. 21 ust. 3 pkt 3 u.o.l.

8) w § 18 ust. 2 i 3 załącznika do uchwały wprowadzono rozwiązanie polegające na tym, że wnioskodawcy zostaną złożone maksymalnie dwie propozycje zawarcia umowy najmu, a w przypadku nie przyjęcia przez wnioskodawcę propozycji zawarcia umowy najmu Burmistrz Warty skreśli wnioskodawcę z rocznej listy.

Zdaniem organu nadzoru wprowadzone przez radę miejską rozwiązanie stanowi negatywna przesłankę o charakterze materialno-prawnym, która nie tylko wykracza poza granice zakreślone delegacją ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 5 u.o.l., ale pozostaje również w sprzeczności z ustawowymi obowiązkami gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tych członków wspólnoty, którzy spełniają kryteria ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

9) w § 21 ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5 załącznika do uchwały wprowadzono dodatkowe warunki wspólnego zamieszkiwania z najemcą w postaci: wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez okres co najmniej ostatnich 10 lat i nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, a także nie zalegania z opłatami z tytułu użytkowania lokalu oraz nie zakłócania porządku domowego i utrzymywaniu lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

W ocenie organu nadzoru wprowadzanie, wyżej opisanych, dodatkowych warunków wspólnego zamieszkiwania z najemcą nie mieści w pojęciu zasad wynajmowania lokali, a zatem wykraczają one poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 6 u.o.l.

10) w § 22 ust. 1 załącznika do uchwały wskazano, że lokal mieszkalny przeznaczony do najmu dla osób niepełnosprawnych zostanie dostosowany do rodzaju niepełnosprawności tej osoby zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego.

W ocenie organu nadzoru Rada Miasta w Warcie nie określiła precyzyjnie warunków, jakie winien spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych. Określone w zaskarżonej uchwale warunki nie są konkretne, a co za tym idzie nie uwzględniono w sposób wyczerpujący materii wymaganej przez art. 21 ust. 3 pkt 6a u.o.l.

11) w § 23 załącznika do uchwały postanowiono, że Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej i ustawie o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej poprzez wydzielenie lokali z posiadanego zasobu, co zostało uregulowane w art. 4 ust. 2b u.o.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 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, 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-Chłodzińska
Zastępca Dyrektora Wydziału
Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:
Burmistrz Warty