



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.104.2022

Łódź, 8 lutego 2022 r.

Rada Gminy Grabica

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834)

stwierdzam nieważność

§ 8 ust. 4 załącznika do uchwały Nr XXX/225/2021 Rady Gminy Grabica z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grabica.

Uzasadnienie

Rada Gminy Grabica na sesji w dniu 29 grudnia 2021 r. podjęła uchwałę Nr XXX/225/2021 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grabica. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 10 stycznia 2022 r.

W toku kontroli legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że zawiera ona zapis naruszający obowiązujące przepisy prawa i przedstawił swoje zastrzeżenie w uzasadnieniu do zawiadomienia z 20 stycznia 2022 r. znak: PNIK-I.4131.104.2022.

W odpowiedzi na powyższe zawiadomienie, pismem z 25 stycznia 2022 r. Wójt Gminy Grabica poinformował, że w Rada Gminy Grabica rozpatrzy zmianę przedmiotowej uchwały na najbliższej sesji.

Pomimo powyższego oświadczenia, organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego, z uwagi na wiążący go termin trzydziestodniowy do wydania

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.

stosownego aktu nadzoru, a tym samym wyeliminowanie z obrotu prawnego niezgodnego z prawem zapisu przedmiotowej uchwały.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i 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 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”.

Zgodnie z brzmieniem art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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. Z kolei art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera otwarty katalog zagadnień wymagających uregulowania przez Radę w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na który składają się:

- 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

W § 8 ust. 4 załącznika do uchwały Nr XXX/225/2021 Rada Gminy Grabica postanowiła, że odmowa przyjęcia proponowanego lokalu przez osobę wpisaną do rejestru, powoduje wykreślenie z rejestru osób oczekujących na lokal.

W ocenie organu nadzoru powyższy zapis jest sprzeczny z celami ustawy o ochronie praw lokatorów i tworzy negatywną przesłankę materialnoprawną wykraczającą poza granice określone delegacją ustawową. Zakwestionowany przepis pozostaje również w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Ponadto wprowadzenie do uchwały takiego dodatkowego warunku powoduje, że mieszkańcy wspólnoty spełniający przesłanki ustawowe do ubiegania się o pomoc mieszkaniową zostają pozbawieni możliwości jej uzyskania (por. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 2 czerwca 2011 r., sygn. akt II SA/Go 239/11, wyrok WSA w Gliwicach z dnia 25 kwietnia 2019 r., sygn. akt III SA/GI/1303/18, wyrok WSA w Białymstoku z dnia 30 stycznia 2020 r., sygn. akt II SA/Bk 699/19).

Reasumując § 8 ust. 4 załącznika do uchwały Nr XXX/225/2021 Rady Gminy Grabica z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grabica w istotny sposób narusza prawo tj.: art. 4 ust. 1 i 2, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Stosownie do treści art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały.

Wobec powyższego wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnione i należało orzec jak na wstępie.

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 dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Tobiasz Bocheński

Do wiadomości:

Wójt Gminy Grabica