

Łódź, 28 maja 2021 r.

PNIK-I.4131.476.2021

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 2021 r. poz. 735)

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 XXXIII/225/21 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 10 maja 2021 r.

Uzasadnienie

W toku kontroli uchwały Nr XXXIII/225/21 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 29 kwietnia 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 § 7 ust. 1 Rada Gminy postanowiła, że o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą ubiegać się osoby, które m.in. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości (...). W ocenie organu nadzoru zapisy te przekraczają zakres 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”. Zgodnie z treścią z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy oraz gmina,

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/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.

na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zatem przesłankami warunkującymi uzyskanie prawa do najmu lokalu z gminnego zasobu są: status mieszkańca gminy, niski dochód oraz niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Kryterium nie przysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości ustawodawca przypisał jedynie przypadkowi zawierana przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego, co wynika z art. 23 ust. 2 ustawy. Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego wyklucza zatem jego rozszerzanie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010 r., sygn. akt I OSK 1318/09). Nawet, gdy wnioskodawca posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, to okoliczność ta nie rozstrzyga jednoznacznie o braku po stronie zainteresowanego przesłanki niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;

2) w § 11 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 dodatkowego warunku dotyczącego nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu - nie ma uzasadnienia prawnego. Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt: III SA/Łd 86/18: „(...) wprowadzenie warunku braku tytułu prawnego do innego lokalu stanowi niewynikające z ustawy ograniczenie, a tym samym naruszenie art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy”. Ponadto, zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy, uchwała powinna regulować zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Rada nie wypełniła delegacji ustawowej wynikającej z ww. przepisu ustawy, bowiem nie uregulowała zasad postępowania w stosunku do osób, z którymi do zawarcia żadnej umowy nie dojdzie.

Wobec powyższego, w terminie do 4 maja 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