



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

PNIK-I.4131.262.2021

Łódź, 6 kwietnia 2021 r.

**Rada Gminy Sulmierzyce**

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378)

**stwierdzam nieważność**

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.

**Uzasadnienie**

Rada Gminy Sulmierzyce na sesji w dniu 24 lutego 2021 r. podjęła uchwałę nr XXXI/216/21 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulmierzyce. Uchwała ta została doręczona organowi nadzoru w dniu 8 marca 2021 r.

W toku kontroli legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, że narusza ona obowiązujące przepisy prawa i przedstawił swoje zastrzeżenia w uzasadnieniu do zawiadomienia z dnia 16 marca 2021 r. znak: PNIK-I.4131.262.2021.

W odpowiedzi na powyższe zawiadomienie, pismem z dnia 25 marca 2021 r. znak: BFP.0711.1.2021.AK Zastępca Wójta Gminy Sulmierzyce poinformowała, że uwagi organu nadzoru zostaną uwzględnione na sesji Rady Gminy Sulmierzyce w miesiącu kwietniu 2021 r.

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

Organ nadzoru prezentuje w niniejszej sprawie następujący pogląd.

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/skrytka  
[www.lodzkie.eu](http://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](http://www.lodzkie.eu) w zakładce ochrona danych osobowych.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1 i 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), 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 tej ustawy 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.

Z treści powyższego przepisu wynika, że ustawodawca wskazał elementy, które są niezbędne w uchwale regulującej zasady wynajmowania lokali. Użyte w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, iż uchwalane zasady wynajmowania lokali obligatoryjnie muszą obejmować wszystkie kwestie określone w tym przepisie.

Na tle powyższej regulacji, dokonując kontroli zgodności z prawem uchwały nr XXXI/216/21 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 24 lutego 2021 r., uznać należy, że nie wypełnia ona upoważnienia ustawowego z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, co jest równoznaczne z istotnym naruszeniem prawa.

Przyjęta przez Radę uchwała nie określiła bowiem wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem socjalny lokalu (art. 21 ust. 3 pkt 1) oraz nie określiła zasad przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b (art. 21 ust. 3 pkt 6b). Pominięcie uregulowania powyższych kwestii w treści uchwały powoduje, że nie wypełnia ona upoważnienia ustawowego, co stanowi istotne naruszenie prawa i skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Przedmiotowa uchwała obarczona jest także innymi wadami prawnymi.

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

W ocenie organu nadzoru zapisy te nie wypełniają delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. 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”. W tych okolicznościach stwierdzić należy, iż Rada Gminy Sulmierzyce w ogóle nie określiła warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, a kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza treść art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z § 10 Załącznika do uchwały, zawarcie umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy jest dopuszczalne jeżeli: stale zamieszkiwały z dotychczasowym najemcą przez okres minimum 3 lat, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w uchwale, regularnie opłacają należności z tytułu użytkowania lokalu oraz utrzymują lokal w należywym stanie technicznym. W ocenie organu nadzoru wprowadzenie powyższej regulacji wykracza poza zakres upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. 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 należywym stanie technicznym - nie ma uzasadnienia prawnego (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18).

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że stwierdzenie nieważności 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 w całości jest uzasadnione.

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 Sulmierzyce