

Łódź, 13 czerwca 2024 r.

PNIK-I.4131.464.2024

Rada Gminy Pabianice

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 609 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

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 II/15/2024 Rady Gminy Pabianice z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pabianice, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 3 czerwca 2024 r.

Uzasadnienie

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą następujących postanowień załącznika do uchwały Nr II/15/2024 Rady Gminy Pabianice z dnia 27 maja 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pabianice.

1) W Rozdziale 2 ust. 5 pkt 2 załącznika do uchwały przyjęto, że bez względu na wysokość dochodu gmina odmawia umowy najmu osobom, które posiadają prawo własności, współwłasności lub inne prawo rzeczowe do nieruchomości położonej na terenie gminy lub pobliskiej miejscowości, pozwalające na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

W Rozdziale 2 ust. 5 pkt 3 załącznika do uchwały przyjęto natomiast, że bez względu na wysokość dochodu gmina odmawia umowy najmu osobom, które w okresie pięciu lat bezpośrednio poprzedzających złożenie wniosku dokonali dobrowolnego zbycia prawa

własności lub współwłasności nieruchomości pozwalającej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

W ocenie organu nadzoru wprowadzanie, wyżej opisanych dodatkowych warunków nie mieści się w pojęciu wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu ani również w pojęciu określenia warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, a zatem wykraczają one poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), dalej jako „u.o.p.l.”

2) W Rozdziale 4 ust. 1 pkt 1 załącznika do uchwały przyjęto, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje członkom wspólnoty samorządowej, którzy uzyskali uprawnienie do zawarcia umowy najmu na mocy prawomocnego orzeczenia sądu.

W ocenie organu nadzoru przepisy u.o.p.l. nie dają podstaw do ustalania przez radę gminy 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 na czas nieoznaczony oraz umowy najmu lokali socjalnych z osobami, które uzyskały uprawnienie do zawarcia umowy najmu na mocy prawomocnego orzeczenia sądu dyskryminuje osoby w nim nie wymienione i narusza zasadę równości wszystkich podmiotów wobec prawa, przewidzianą w art. 32 Konstytucji RP.

3) W Rozdziale 4 ust. 2 załącznika do uchwały przyjęto, że przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 pkt 2 nie stosuje się kryterium dochodowego dla zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Tymczasem z art. 20 ust. 1 u.o.p.l. wynika w sposób jednoznaczny, że mieszkaniowy zasób gminy jest tworzony w celu realizacji zadań wynikających z art. 4 u.o.p.l., czyli m. in. w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przyjęte przez Radę Gminy Pabianice uregulowanie powoduje, że z prawa uzyskania najmu lokali gminnych będą mogły skorzystać osoby nie najuboższe, kosztem osób o najniższym dochodzie w rodzinie, z natury rzeczy nieposiadających zdolności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Rozwiązanie takie musi budzić zastrzeżenia z punktu widzenia konstytucyjnej zasady równości obywateli względem prawa (zasady wynajmowania lokali mają rangę przepisu prawa miejscowego) i nie może być akceptowane w

obowiązującym porządku prawnym, zakładającym konieczność zapewnienia przez wspólnotę gminną określonych potrzeb o charakterze socjalnym.

4) W Rozdziale 6 ust. 2 pkt 6 załącznika do uchwały przyjęto, że do wniosku załącza się oświadczenie potwierdzające, że w okresie pięciu ostatnich lat bezpośrednio poprzedzających złożenie wniosku nie dokonano dobrowolnego zbycia prawa własności lub współwłasności nieruchomości pozwalającej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Należy wskazać, iż w świetle art. 21b ust. 4 u.o.p.l., na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana jedynie do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

5) W Rozdziale 6 ust. 11 załącznika do uchwały przyjęto, że kontrola społeczna rozpatrywania i załatwiania wniosków prowadzona jest przez Komisję Radnych Gminy Samorządowo-Społeczną i Organizacyjną.

W ocenie organu nadzoru treść powołanego przepisu nie realizuje w pełni dyspozycji wynikającej z treści art. 21 ust. 3 pkt 5 u.o.p.l., zgodnie z którym w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinien zostać uregulowany tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. 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 ma być ona sprawowana przez gremium składające się z radnych gminy.

Dodatkowo organ nadzoru zwraca uwagę na naruszenie zasad techniki prawodawczej, do którego doszło podczas uchwalania przedmiotowej uchwały. Zgodnie ze stosowanym odpowiednio do aktów prawa miejscowego § 124 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) podstawową jednostką redakcyjną uchwały jest paragraf. Paragrafy dzieli się na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, litery na tiret, a tiret na podwójne tiret. Przedmiotowy załącznik do uchwały nie jest zredagowany zgodnie z ww. zasadami, gdyż brak jest podziału na paragrafy, ustępy, punkty oraz litery.

Wobec powyższego, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie, w szczególności proszę o wyjaśnienie podstawy prawnej uchwały. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu

Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP:
/lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłodzińska
Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli
(podpisano elektronicznie)

Do wiadomości:
Wójt Gminy Pabianice