

Łódź, 22 marca 2021 r.

PNIK-I.4131.276.2021

Rada Gminy Rozprza

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 2020 r. poz. 256 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 XXII/11/2021 Rady Gminy Rozprza z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 5 marca 2021 r.

Uzasadnienie

W toku kontroli uchwały Nr XXII/11/2021 Rady Gminy Rozprza z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, organ nadzoru powziął wątpliwości co do jej zgodności z prawem. Dotyczy to następujących regulacji zawartych w załączniku do uchwały:

- 1) w § 2 ust. 5 załącznika do uchwały Rada Gminy zapisała, że stosownie do postanowień zawartych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rozprza na lata 2021 – 2029 nie stosuje się zasady obniżania czynszu najemcom o niskich dochodach i nie ustala się granicy tych dochodów. Zapis ten stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 3 pkt 1 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”. Ustawodawca wskazał elementy, które są niezbędne w uchwale regulującej zasady wynajmowania lokali, co wynika to z faktu posłużenia się przez

ustawodawcę zwrotem „w szczególności”. O ile w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść podejmowanej uchwały, o tyle użyte w nim wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, że uchwalane zasady wynajmowania lokali obligatoryjnie muszą obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 3 ustawy. Niewyczerpanie zakresu delegacji ustawowej w drodze uchwały skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa. Wszystkie kwestie określone w tym przepisie zostały uznane przez ustawodawcę za na tyle istotne, że wskazał na konieczność ich uregulowania w podejmowanej uchwale. Jak podkreślił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r., sygn. akt II SA/GL 1108/08 ustawa nie nakłada obowiązku pobierania obniżonego czynszu, jednakże nie oznacza to, że wyłączone jest przez to wprowadzenie takiej możliwości, a w konsekwencji Rada zobligowana jest do uregulowania w regulaminie kryteriów dochodowych, w przypadku spełnienia których obniżka może zostać zastosowana;

- 2) w § 5 pkt 1 załącznika do uchwały Rada Gminy określiła, że pomimo niespełnienia warunków, o których mowa w § 3 i § 4, umowy najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy mogą być zawierane w szczególnie uzasadnionych przypadkach z osobami dotkniętymi nieprzewidywanymi zdarzeniami losowymi. W ocenie organu nadzoru zapisy zawierające niedookreślone, nieostre klauzule, takie jak: „szczególnie uzasadnione przypadki”, „nieprzewidziane zdarzenia losowe” wprowadzają uznaniowość organów je stosujących i naruszają zasadę praworządności wyrażoną w art. 7 KPA i zasadę zaufania obywateli do organów administracji państwowej wynikającą z art. 8 KPA (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 20 grudnia 2013 r., sygn. akt IV SA/WR 647/13). Zbyt ogólnikowa i niejasna regulacja w zakresie upoważnienia ustawowego narusza zasady techniki prawodawczej, a zarazem pozostawia organowi ocenę, czy dany przypadek jest, czy też nie jest istotny ze względów społecznych (patrz: wyrok NSA w Warszawie z dnia 24 stycznia 2012 r., sygn. akt I OSK 2021/11);
- 3) w § 17 załącznika do uchwały Rada określiła, że w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego. Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 10 maja 2018 r., sygn. akt II SA/Sz 282/18: „Należy uznać, że powyższy zapis uchwały narusza art. 87 Konstytucji. Uchwała zastrzega bowiem, że w pierwszym rzędzie zastosowanie znajduje regulamin, a dopiero w sprawach w nim nieuregulowanych - ustawa. Tym samym przyznano pierwszeństwo przepisom regulaminu przed ustawą. Tego

typu zastrzeżenie dopuszczalne jest jedynie w ramach aktów prawnych tego samego rzędu. Niezgodne zatem z Konstytucją jest stawianie przepisów aktu prawa miejscowego nad przepisami ustawy. Stanowi to istotne naruszenie prawa i powoduje konieczność eliminacji z obrotu prawnego takich regulacji (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 15 marca 2007 r., II SA/Wr 745/06).”

Wobec powyższego, w terminie do 29 marca 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 Rozprza