

Łódź, 22 lutego 2022 r.

PNIK-I.4131.212.2022

Rada Gminy Andrespol

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 z późn. zm.)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XLVIII/405/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 24 stycznia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Andrespol na lata 2022-2026 oraz ustalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 3 lutego 2022 r.

Uzasadnienie

W toku kontroli uchwały Nr XLVIII/405/22 Rady Gminy Andrespol z dnia 24 stycznia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Andrespol na lata 2022-2026 oraz ustalenia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Andrespol, organ nadzoru powziął wątpliwości co do zgodności z prawem następujących regulacji zawartych w przedmiotowej uchwale:

1) zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) zwanej dalej ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem

gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności m.in. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w § 23 załącznika nr 1 do przedmiotowej uchwały położenia budynku i położenia lokalu w budynku jako czynników różnicujących stawki czynszu, o jakim mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy. W orzecznictwie przyjmuje się, że uchwała rady gminy różnicująca stawki powinna zawierać wszystkie czynniki wymienione w ustawie i nie może żadnego z nich pomijać (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13);

2) w § 7 załącznika nr 2 do przedmiotowej uchwały Rada Gminy Andrespol nie określiła wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu, co stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. Ustawodawca wskazał elementy, które są niezbędne w uchwale regulującej zasady wynajmowania lokali, co wynika 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 WSA 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.

3) § 10 pkt 1 załącznika nr 2 do przedmiotowej uchwały, wykracza poza upoważnienie ustawowe określone w art. 21 ust. 3 ustawy. Rada ustaliła w tym przepisie, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego.

Artykuł 21 ust. 3 ustawy przyznający radzie gminy kompetencje do ustalania zasad wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ustawy. Ten ostatni przepis kształtuje bowiem w sposób samodzielny i wyczerpujący postępowanie wobec osób, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na

podstawie orzeczenia sądowego (patrz: wyrok WSA w Łodzi z dnia 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 106/18);

4) w § 11 pkt 2 załącznika nr 2 do przedmiotowej uchwały Rada Gminy uzależniła prawo do uzyskania najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu od nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, co stanowi nieuprawnioną modyfikację przepisu art. 23 ust. 2 ustawy. Ponadto kryterium nieprzysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ustawodawca przypisał jedynie przypadkowi zawierania przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego.

Wobec powyższego proszę, w terminie do dnia 28 lutego 2022 r. 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

Justyna Szymańska-Chłędzińska
Zastępca Dyrektora Wydziału
Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:
Wójt Gminy Andrespol