

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI  
W ŁODZI**

Łódź, 25 stycznia 2023 r.

PNIK-I.4131.81.2023

**Rada Gminy Pęczniew**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 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 XLV/284/2022 Rady Gminy Pęczniew z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pęczniew, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 9 stycznia 2022 r.

**Uzasadnienie**

Uchwałą Nr XLV/284/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. Rada Gminy Pęczniew ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pęczniew, określone w załączniku do uchwały.

Organ nadzoru powziął wątpliwości co do zgodności z prawem następujących regulacji zawartych w załączniku do przedmiotowej uchwały:

1) w § 4 ust. 2 pkt 2-3 załącznika do uchwały określono, że obniżki czynszu dokonuje Wójt Gminy Pęczniew na pisemny wniosek złożony przez najemcę, który: nie pobiera dodatku mieszkaniowego i nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego (pkt 2); nie posiada zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu w tym w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi, chyba że wywiązuje się z porozumienia zawartego w sprawie spłaty zadłużenia (pkt 3).

W ocenie organu nadzoru krąg osób uprawnionych do obniżki czynszu określony został przez ustawodawcę w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) - dalej jako

„u.o.l.”, a jedynym kryterium takiego uprawnienia może być dochód poszczególnych najemców. W konsekwencji, rada gminy nie posiada kompetencji do wprowadzania kryteriów dodatkowych, nieprzewidzianych w ustawie.

2) w § 4 ust. 3 załącznika do uchwały określono, że obniżki czynszu udziela się na okres do 12 miesięcy.

Kwestionowany zapis należy do materii, która winna znaleźć odzwierciedlenie w postanowieniach umownych, której stroną jest gmina. Stosownie do art. 31 ustawy o samorządzie gminnym organem uprawnionym do reprezentowania gminy na zewnątrz, w tym zawierania umów najmu jest wójt.

W świetle art. 351<sup>1</sup> k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Treść umowy najmu wiążącej strony podlega regułom prawa cywilnego. Wprowadzenie zatem, w akcie prawa miejscowego, kwestii ustawowo przekazanych do regulacji umownej narusza prawo w sposób istotny. Powyższe stanowisko znajduje oparcie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z wyroku z dnia 15 marca 2007 r. sygn. akt: IISA/Wr 745/06.

3) w § 4 ust. 4 załącznika do uchwały określono, że obniżki czynszu nie stosuje się wobec najemców najmu socjalnego lokalu.

W ocenie organu nadzoru wprowadzanie w uchwale dodatkowych wyłączeń, nie mieszczących się w kryteriach ustawowych, kwalifikować należy jako nieuprawnione wychodzenie poza granice upoważnienia ustawowego.

W związku z powyższym rada gminy nie jest upoważniona do modyfikowania w uchwale treści art. 21 ust. 3 pkt. 2 u.o.l. i wprowadzania kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o obniżenie stawki czynszu, z pominięciem najemców lokali socjalnych.

4) w § 5 ust. 2 załącznika do uchwały określono, że poza przypadkami określonymi w ust. 1 – w szczególnie uzasadnionych przypadkach- umowy najmu mogą być zawarte także z osobą zamieszkującą w lokalu, który nie spełnia warunku powierzchniowego wskazanego ust. 1 pkt 2, o ile osoba ta spełnia kryteria wskazane w § 3.

W przepisie tym rada gminy posłużyła się pojęciem niedookreślonym „w szczególnie uzasadnionych przypadkach”, nie definiując go, pozostawiając w tym zakresie pełną swobodę organowi wykonawczemu w jego interpretowaniu. Co istotniejsze jednak, cytowany przepis wywołałby ten skutek, że najemcą lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Pęczniew mogłaby zostać osoba, która nie spełnia warunku posiadania niezaspokojonych potrzeb

mieszkaniowych, co byłoby całkowicie sprzeczne z założeniem ustawodawcy, wyrażonym w art. 4 ust. 1 i ust. 2 u.o.l., z którego wynika, że zadaniem własnym gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków gminnej wspólnoty, osiągających niskie dochody.

5) w § 6 ust. 2 pkt 1 załącznika do uchwały określono, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły takie prawo na podstawie orzeczenia sądowego.

W ocenie organu nadzoru przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów 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 socjalnych z osobami, którym sąd nakazał opróżnienie lokalu i orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, dyskryminuje osoby w nim nie wymienione i narusza zasadę równości wszystkich podmiotów wobec prawa, przewidzianą w art. 32 Konstytucji RP.

6) w § 10 załącznika do uchwały określono, że umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres nie dłuższy niż 3 lata i mogą być przedłużone, jeśli najemca nadal spełnia kryteria uprawniające do najmu socjalnego lokalu.

W ocenie organu nadzoru ustawodawca nie przyznał radzie żadnych kompetencji w zakresie ustalenia okresu, na jaki może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego. Długość okresu na jaki ma być zawarta taka umowa ustalają strony umowy, tj. najemca i organ wykonawczy gminy. Władcze uregulowanie przez radę miasta długości obowiązywania umowy najmu stanowi nieuprawniona ingerencję w materię prawa cywilnego, tj. w uprawnienia stron do ustalenia treści łączącego je stosunku prawnego o charakterze cywilnoprawnym. Jest również działaniem organu wykraczającym poza granice upoważnienia ustawowego z art. 21 ust. 3 pkt 3 u.o.l.

7) w § 11 ust. 1 pkt 1, 3 załącznika do uchwały wprowadzono dodatkowe warunki przyznania lokalu osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy z mocy prawa w postaci: spełnienia warunków zawarcia umowy najmu określonych w uchwale (pkt 1), nie zalegania z opłatami z tytułu użytkowania lokalu (pkt 3).

W ocenie organu nadzoru wprowadzanie, wyżej opisanych, dodatkowych warunków wspólnego zamieszkiwania z najemcą nie mieści w pojęciu zasad wynajmowania lokali, a zatem wykraczają one poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 6 u.o.l.

Tym samym Rada Gminy Pęczniew nie określiła precyzyjnie zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem

nie wstąpiły po śmierci najemcy. Określone w przedmiotowej uchwale zasady nie są konkretne, a co za tym idzie nie uwzględniono w sposób wyczerpujący materii wymaganej przez art. 21 ust. 3 pkt 6 u.o.l.

8) w § 13 załącznika do uchwały postanowiono, że „Gmina może przeznaczać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12.03.2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, ze zm) oraz w ustawie z dnia 09.06.2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j. Dz. U. Z 2022 r. poz. 447, ze zm.)”, co zostało uregulowane w art. 4 ust. 2b u.o.l.

W ocenie organu nadzoru w uchwałach należy formułować postanowienia jedynie na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, a powtórzenie w uchwale przepisów ustawowych stanowi istotne naruszenie prawa.

Wobec powyższego, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, 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**

***Piotr Cępa***  
**Radca prawny - Koordynator**  
**Oddziału nadzoru prawnego**  
**i Wojewódzkiego Dziennika Urzędowego**  
**w Wydziale Prawnym, Nadzoru**  
**i Kontroli**

do wiadomości  
Wójt Gminy Pęczniew