

Łódź, 11 maja 2021 r.

PNIK-I.4131.422.2021

Rada Miejska w Żychlinie

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 2021 r. poz. 735)

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 XXXIII/173/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żychlin, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 28 kwietnia 2021 r.

Uzasadnienie

W toku kontroli uchwały Nr XXXIII/173/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żychlin, organ nadzoru powziął wątpliwości co do jej zgodności z prawem.

Uchwała rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna kompleksowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, mając na uwadze potrzeby danej społeczności lokalnej. Świadczy o tym użyty w treści art. 21 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) zwanej dalej „ustawą”, zwrot „w szczególności” wskazujący, że uchwalane zasady wynajmowania lokali obligatoryjnie muszą obejmować wszystkie kwestie w nim określone.

Należy również podkreślić, iż przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, a organ wykonujący kompetencję prawodawcy zawartą w upoważnieniu ustawowym jest obowiązany ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Przekroczenie kompetencji lub jej niewypełnienie przez radę przy podejmowaniu uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały w zakresie, w którym przekroczone przyznane kompetencje.

Istotnie naruszają prawo postanowienia § 3 uchwały, który dotyczy ogólnych warunków uzyskania najmu lokalu mieszkalnego. Tymczasem, w punkcie 1, 3 i 4 tego paragrafu zostały zamieszczone zapisy, które mogą stanowić warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. W Rozdziale 2 zatytułowanym „Zasady wynajmowania lokali na czas nieoznaczony, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy”, powinien znaleźć się osobny paragraf, w którym warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy powinny zostać określone, zgodnie z delegacją wynikającą z treści art. 21 ust. 3 pkt 2. Ponadto, w § 3 pkt 2 uchwały jako jeden z ogólnych warunków uzyskania najmu lokalu Rada ustanowiła brak legitymowania się prawem własności innego lokalu mieszkalnego. Organ nadzoru wskazuje jednak, że z przepisów ustawy nie wynika, aby zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych w każdej formie mogło być uzależniane także od nieprzysługiwania danej osobie tytułu prawnego do innego lokalu (takiego jak np. własność, współwłasność, czy spółdzielcze prawo do lokalu). Kryterium nieprzysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ustawodawca przypisał jedynie przypadkowi zawierania przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego, co wynika z art. 23 ust. 2 ustawy. Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego wyklucza zatem a contrario jego rozszerzanie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010 r., sygn. akt I OSK 1318/09). Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy, na gminie ciąży obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw mieszkaniowych o niskich dochodach. W opinii organu nadzoru przepis ten wyraźnie przesądza, że gmina nie może ustanawiać dodatkowych, innych niż kryterium dochodowe, obwarowań, które utrudniałyby wnioskodawcy uzyskanie prawa najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Sam fakt posiadania tytułu prawnego do lokalu, w tym do lokalu mieszkalnego, nie przesądza automatycznie o tym że potrzeby mieszkaniowe członka wspólnoty samorządowej są zaspokojone (wyrok WSA w Łodzi z dnia 10 stycznia 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 981/17, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 15 maja 2018 r., sygn. akt II SA/Ol 264/18).

Ponadto, zgodnie z treścią art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, uchwała powinna określać wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu. Uchwała Nr XXXIII/173/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r. nie zawiera pełnej regulacji w tym zakresie. W § 8 uchwały określono jedynie wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu, nie określono natomiast wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem socjalny lokalu oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu.

Wobec powyższego, w terminie do 19 maja 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 Wardęga
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:
Burmistrz Gminy Żychlin