



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.608.2021

Łódź, 3 sierpnia 2021 r.

Rada Gminy Dmosin

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372)

stwierdzam nieważność

§ 10 pkt 1, 3 oraz § 12 załącznika do uchwały Nr XXIX/190/21 Rady Gminy Dmosin z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin”.

Uzasadnienie

Rada Gminy Dmosin na sesji w dniu 29 czerwca 2021 r. podjęła uchwałę Nr XXIX/190/21 w sprawie „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin”. Uchwała ta została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 lipca 2021 r.

W toku kontroli legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, że narusza ona obowiązujące przepisy prawa i przedstawił swoje zastrzeżenia w uzasadnieniu do zawiadomienia z dnia 23 lipca 2021 r. znak: PNIK-I.4131.608.2021.

W odpowiedzi na powyższe zawiadomienie, pismem z dnia 28 lipca 2021 r. znak: OR.0001.78.2021 Przewodniczący Rady Gminy Dmosin przesłał wyjaśnienia i poinformował, że na najbliższej sesji Rady Gminy planowanej na drugą połowę sierpnia 2021 r. zostanie przedstawiony projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr XXIX/190/21 w sprawie „Zasad

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin”.

Pomimo powyższego wyjaśnienia, organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego, z uwagi na wiążący go termin trzydziestodniowy do wydania stosownego aktu nadzoru a tym samym wyeliminowanie z obrotu prawnego niezgodnej z prawem części załącznika do przedmiotowej uchwały.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i 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 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”.

Zgodnie z brzmieniem art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Z kolei art. 21 ust. 3 tej ustawy zawiera otwarty katalog zagadnień wymagających uregulowania przez Radę w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na który składają się:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, że Rada Gminy Dmosin podejmując uchwałę Nr XXIX/190/21 przekroczyła delegację ustawową wynikającą z art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, co jest równoznaczne z istotnym naruszeniem prawa.

Zdaniem organu nadzoru zapisy § 10 pkt 1, 3 załącznika do uchwały, w którym Rada Gminy Dmosin postanowiła, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które posiadają uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu oraz osobom, które posiadają prawomocne orzeczenie sądowe o eksmisji z dotychczasowego lokalu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą przebywać wykraczają poza granice delegacji ustawowej wynikające z art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Stosownie do treści art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów ustawodawca w zakresie pierwszeństwa przyznawania lokali komunalnych upoważnił radę gminy tylko do tego, by określić "kryteria wyboru osób", którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Ponadto przepisy art. 4 ust. 2 i art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów wyznaczają już granicę obowiązku gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przez dostarczanie im lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony (wyrok WSA w Łodzi z dnia 17 kwietnia 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 106/18, wyrok WSA w Białymstoku z dnia 2 czerwca 2020 r., sygn. akt III SA/Bk 226/20).

W dalszej kolejności, w ocenie organu nadzoru istotnie narusza prawo § 12 załącznika do uchwały, w którym Rada uregulowała przyczynę utraty przez uprawnionego uprawnień do przydziału najmu socjalnego lokalu. Zdaniem organu nadzoru powyższa regulacja sprzeczna jest z celami ustawy o ochronie praw lokatorów i tworzy negatywną przesłankę materialnoprawną wykraczającą poza granice zakreślone delegacją ustawową. Zakwestionowany przepis pozostaje w sprzeczności ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z zasobu mieszkaniowego gminy (wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 2 czerwca 2011 r., sygn. akt II SA/Go 239/11).

Organ nadzoru podkreśla, iż przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, a organ wykonujący kompetencję prawodawcy zawartą w upoważnieniu ustawowym, jest obowiązany działać ściśle w granicach tego upoważnienia. W państwie prawa organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący

jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Przekroczenie kompetencji lub jej niewypełnienie przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały odpowiednio w zakresie, w którym przekroczono przyznane kompetencje albo w całości. Powyższe stanowisko organu nadzoru, potwierdza uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego oz. we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r., sygn. akt I SA/Wr 1798/99.

Opisane wyżej uchybienia stanowią istotne naruszenie art. 21 ust. 3 pkt 3 w związku z art. 4 ust. 2 i art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów a zatem stwierdzenie nieważności załącznika do uchwały nr XXIX/190/21 Rady Gminy Dmosin z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dmosin” we wskazanej części jest uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

w z. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Karol Młynarczyk
I WICEWOJEWODA

Do wiadomości:
Wójt Gminy Dmosin