

Łódź, 16 listopada 2021 r.

PNIK-I.4131.829.2021

Rada Gminy Żytno

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 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXXII/208/21 Rady Gminy Żytno z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żytno na lata 2021 – 2025” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żytno”, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 8 listopada 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXII/208/21 z dnia 26 października 2020 r. Rada Gminy Żytno przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żytno na lata 2021 – 2025 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żytno stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą treści załącznika nr 1 oraz treści załącznika nr 2 do uchwały.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 - 7 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.) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna 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.

powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności m.in.:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 1) oraz
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 3).

W ocenie organu nadzoru wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Żytno, zwany dalej Programem, nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także treści § 4 Programu.

W ocenie organu nadzoru Program nie zawiera prognozy wielkości oraz prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żytno w poszczególnych latach. Uchwała zawiera w tym zakresie jedynie opis aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego.

W Programie przewidziano sprzedaż lokali, nie zamieszczono jednak stosownej prognozy z podziałem na kolejne lata.

Wyjaśnienia wymaga nadto nieuwzględnienie w § 4 ust. 7 Programu położenia budynku, położenia lokalu w budynku i ogólnego stanu budynku jako czynników różnicujących stawki czynszu, o jakich mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. 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).

Ponadto w toku kontroli przedmiotowej uchwały, organ nadzoru powziął wątpliwości co do zgodności z prawem następujących regulacji zawartych w załączniku nr 2 do przedmiotowej uchwały:

1) Rada Gminy w § 2 pkt 5 załącznika nr 2 w sposób nieuprawniony stworzyła własną definicję pojęcia „gospodarstwo domowe wnioskodawcy”, która została już zdefiniowana w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tworzenie przez Radę Gminy nowych definicji pojęć już funkcjonujących w ustawie, przy braku wyraźnego upoważnienia ustawowego w tym zakresie, jest niedopuszczalne, bowiem zgodnie z treścią § 149 załącznika do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) w akcie normatywnym niższym rangą niż ustawa bez upoważnienia ustawowego nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych, w szczególności w akcie wykonawczym nie formułuje się definicji, które ustalałyby znaczenia

określeń zawartych w ustawie upoważniającej. Powyższe stanowisko zostało potwierdzone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 26 września 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 504/12 oraz w wyroku z dnia 22 października 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 478/13);

2) w § 4 ust. 2 pkt 2 załącznika nr 2 Rada Gminy postanowiła, że warunkiem zawarcia umowy najmu jest nieposiadanie przez daną osobę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Tymczasem przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie wprowadzają żadnych wyłączeń podmiotowych uniemożliwiających obywatelowi ubieganie się o mieszkanie. Wprowadzanie w uchwale dodatkowych wyłączeń, nie mieszczących się w kryteriach ustawowych, kwalifikować należy jako nieuprawnione wychodzenie poza granice upoważnienia ustawowego. Czym innym jest wyznaczanie kryteriów pierwszeństwa, a czym innym wykluczenie oznaczające usunięcie, wyłączenie, wyeliminowanie, pozbawienie prawa. Organ gminy nie jest uprawniony do określenia kryteriów wykluczających osoby, spełniające warunki zamieszkiwania i dochodu, z weryfikacji wniosku. Kryterium posiadania tytułu prawnego do innego lokalu jako wykluczające zawarcie umowy najmu nie mieści się w pojęciu "warunków zamieszkiwania ", o których mowa w art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Jedynie w przypadku ubiegania się o najem lokalu socjalnego, ustawodawca dopuścił wyłączenie z kręgu uprawnionych osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu (art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego). A contrario takie wyłączenie nie może mieć zastosowania do osób ubiegających się o inne lokale z zasobu gminy (wyrok WSA w Gliwicach z 23 maja 2019 r. sygn. akt III SA/GI 1081/18).

3) w § 5 ust. 1 pkt 1 załącznika nr 2 Rada Gminy postanowiła, że prawo do najmu lokali na czas nieoznaczony przysługuje w pierwszej kolejności osobom niezbędnym kadrowo dla Gminy. Zapis ten narusza art. 4 ust. 2 ustawy, a jednocześnie nie wypełnia dyspozycji art. 20 ust. 3 ustawy, bowiem Gmina nie wydzieliła w zasobie mieszkaniowym lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Ponadto w kwestionowanej regulacji użyto nieostrego pojęcia „osoby niezbędne kadrowo dla Gminy” co daje zbyt szeroki zakres uznaniowości dla Wójta Gminy.

4) w § 6 ust. 1 pkt 1 załącznika nr 2 Rada Gminy przewidziała, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, mają osoby którym przyznane zostało prawo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w prawomocnym wyroku sądu. Tymczasem 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 (wyrok WSA w Łodzi z 3 czerwca 2020 r. sygn. akt III SA/Łd 346/20 oraz z 17.04.2018, sygn. akt III SA/Łd 106/18).

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

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

Do wiadomości:

Wójt Gminy Żytno