

Łódź, 8 maja 2024 r.

PNIK-I.4131.396.2024

Rada Gminy Moszczenica

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

zawiadamiam

o wszczęciu z urzędu postępowania określonego w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XCVI/748/2024 Rady Gminy Moszczenica z 18 kwietnia 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Moszczenica, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 24 kwietnia 2024 r.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XCVI/748/2024 została podjęta m. in. na podstawie 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 2023 r. poz. 725) - zwanej dalej: „u.o.p.l.”.

Artykuł 21 ust. 3 u.o.p.l. zawiera otwarty katalog zagadnień wymagających uregulowania przez radę w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie zatem z art. 21 ust. 3 u.o.p.l. zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- „1) 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;
- 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;
- 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.
- 7)(uchylony)”.

W § 11 ust. 1 pkt 2 załącznika do uchwały Nr XCVI/748/2024 Rada Gminy Moszczenica określiła, że zamiana lokali mieszkalnych w ramach mieszkaniowego zasobu gminy Moszczenica, jak również pomiędzy najemcami należącymi do tego zasobu a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach może być dokonana, jeżeli najemcy udokumentują, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali. W ocenie organu nadzoru wprowadzanie, wyżej opisanego, dodatkowego warunku w postaci nie występowania zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu nie mieści się w pojęciu warunków 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, a zatem wykracza on poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 4 u.o.p.l.

W ocenie organu nadzoru treść rozdziału 6 załącznika do ww. uchwały nie realizuje w pełni dyspozycji wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 5 u.o.p.l., zgodnie z którym w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinien zostać uregulowany tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych

spraw kontroli społecznej. Przede wszystkim, w ocenie organu nadzoru, nie jest spełniony wymóg poddania tych spraw kontroli społecznej, ponieważ nie można mówić o kontroli społecznej w sytuacji, gdy kontrola ta ma być sprawowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez organ wykonawczy gminy, to jest Wójta Gminy Moszczenica w formie zarządzenia, w skład której wchodzi przedstawiciele Urzędu Gminy w Moszczenicy i Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Moszczenicy (§ 13 ust. 2 załącznika). Ponadto rozdział 6 załącznika do przedmiotowej uchwały nie zawiera żadnych postanowień przewidujących sytuację, gdy wniosków o najem zostanie złożonych więcej niż istnieje wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym gminy. Załącznik nie zawiera także żadnych postanowień dotyczących procedury postępowania w przypadku przysługiwania prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu. Należy zauważyć, że w uchwale przewidziano pierwszeństwo przyznawania lokali dla określonych osób (rozdział 4 załącznika). W uchwale nie ujęto jednak w trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków ww. kwestii. W tej sprawie wypowiedział się m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z 27 lipca 2023 r., sygn. akt III SA/Łd 272/23.

Wobec powyższego w terminie do 15 maja 2024 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

Justyna Szymańska-Chłódzyńska
Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli
(podpisano elektronicznie)

Do wiadomości:
Wójt Gminy Moszczenica