

ódź, 3 lipca 2023 r.

PNIK-I.4131.571.2023

**Rada Miejska w Warcie**

**Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)

**zawiadamiam**

o wszczęciu z urzędu postępowania określonego w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LIV/383/2023 Rady Miejskiej w Warcie z dnia 12 czerwca 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 15 czerwca 2023 r.

**Uzasadnienie**

Uchwała Nr LIV/383/2023 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).

Artykuł 21 ust. 3 ww. ustawy 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 tej ustawy 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)".

Zgodnie z § 3 ust. 5 uchwały Nr LIV/383/2023 „Kryterium dochodowego nie stosuje się w przypadku osób, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego”. W ocenie organu nadzoru Rada nie posiadała kompetencji uchwałodawczej do regulowania w niniejszej uchwale zagadnienia stanowiącego materię ustawową zawartą w przepisie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Powyższy pogląd jest ugruntowany w orzecznictwie sądów administracyjnych. Potwierdza to stanowisko między innymi wyrok NSA z 25 października 2010 r. sygn. akt I OSK 732/10, w uzasadnieniu którego przedstawiona została szeroka argumentacja wskazująca na przekroczenie granic upoważnienia ustawowego wprowadzeniem uprzywilejowania sytuacji osób eksmitowanych. Zgodnie ze stanowiskiem NSA, przepis art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umowy najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ww. ustawy. Ten ostatni przepis ma bowiem w stosunku do art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy charakter przepisu szczególnego wyłączającego stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 do przypadków przyznawania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu. To sąd w prawomocnym orzeczeniu eksmisyjnym oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego. Gmina nie może zatem ustalać w tym zakresie pierwszeństwa, przyznając uprawnienie do

realizacji wyroku eksmisyjnego z wyprzedzeniem innych osób. W przedmiotowej sprawie Rada Miejska w Warcie postanowiła, że kryterium dochodowego, o którym mowa w § 3 ust. 2, 3 i 4 przedmiotowej uchwały, nie stosuje się w przypadku osób, które nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.

Wątpliwości organu nadzoru budzi § 6 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały określający kategorie osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia odpowiednio umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu, w zakresie wyrażenia „w stosunku do osób, które nie spełniają żadnej z powyższych przesłanek”. Powyższy zapis nie określa - nawet przez przykładowe wyliczenie - co należy rozumieć pod pojęciem „osób, które nie spełniają żadnej z powyższych przesłanek”, a co do których organ wykonawczy może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz umowy najmu socjalnego lokalu, a którym de facto nie przysługuje pierwszeństwo zawarcia powyżej wymienionych umów.

W § 7 ww. uchwały Rada ustaliła, że Burmistrz Warty może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, po zasięgnięciu opinii Zespołu ds. mieszkaniowych, z osobami innymi niż wymienione w § 3 ust. 1 oraz § 5 ust. 1 tej uchwały, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej. Po pierwsze, w ocenie organu nadzoru, nieprawidłowe jest odesłanie do przepisu § 5 ust. 1 ww. uchwały, ponieważ przepis ten nie dotyczy osób, ale określa warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Również zapis o treści „o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej” jest niedookreślony, co w praktyce może prowadzić do niepożądanego arbitralności organu gminy przy zawieraniu umów najmu lokalu.

Wobec powyższego w terminie do 7 lipca 2023 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-Chłędzińska***  
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru  
i Kontroli**

Do wiadomości:

Burmistrz Warty