



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 6 grudnia 2024 r.

Poz. 10228

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.829.2024 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 28 listopada 2024 r.

#### Rada Gminy w Łęczycy

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572)

#### **stwierdzam nieważność:**

załącznika nr 2 do uchwały Nr VI/35/2024 Rady Gminy w Łęczycy z dnia 28 października 2024 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczycy na lata 2024-2029 oraz ustaleniu zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczycy.

#### **Uzasadnienie**

Uchwałą Nr VI/35/2024 z dnia 28 października 2024 r. Rada Gminy w Łęczycy przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczycy na lata 2024-2029, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczycy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały. Organ nadzoru pismem z 20 listopada 2024 r. znak: PNIK-I.4131.829.2024 zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie kontroli ww. uchwały, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 31 października 2024 r. W zawiadomieniu poproszono o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego Wójt Gminy Łęczycy poinformował, że na sesji Rady Gminy w Łęczycy w dniu 16 grudnia 2024 r. zostanie zmieniona przedmiotowa uchwała Rady Gminy w Łęczycy.

Mimo powyższego oświadczenia organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w stosunku do części uchwały, tj. załącznika nr 2, którego postanowienia są sprzeczne z prawem, z uwagi na wiążący go trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Stosownie do treści art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności: 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.

Przyjęte zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczycza, zwane dalej zasadami wynajmowania nie w pełni realizują obowiązek wynikający z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Uchwała powinna określać tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Analiza przepisów uchwały dowodzi, że Rada, regulując zasady wynajmowania, nie wskazała wszystkich elementów określonych w ust. 3 pkt 5 ustawy.

Ustawa nie definiuje pojęcia „kontroli społecznej”. Zdaniem organu nadzoru, aby został spełniony wymóg kontroli społecznej nad sprawami, dotyczącymi trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem, musi być w tej kontroli zawarty składnik społeczny. Taki składnik społeczny będzie istniał tylko wówczas, gdy nie będzie podległy organowi wykonawczemu gminy. W związku z powyższym nie można mówić o kontroli społecznej, w sytuacji gdy kontrola społeczna ma być sprawowana przez gremium powołane przez organ wykonawczy gminy spośród bliżej nieokreślonego kręgu osób. Tym samym zapisy § 11-15 załącznika nr 2 do uchwały nie spełniają wymogu określenia sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej. Uregulowanie w powołanej uchwale zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz określenie organu, który ją powołuje, nie zmienia faktu, że w zaskarżonej uchwale nie uregulowano pojęcia „kontroli społecznej”, która powinna określać, kto może wejść w skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej z uwzględnieniem społecznego charakteru takiej komisji. Ponadto zdaniem organu nadzoru takiej kontroli nie stanowi wymóg publikacji na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Łęczycza przez okres 14 dni jedynie informacji o przyznaniu lokalu (§ 15 ust. 3 zasad wynajmowania).

W uchwale nie zawarto także żadnych postanowień przewidujących sytuację, gdy wniosków o najem zostanie złożonych więcej niż istnieje wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym gminy. Nie zawarto także żadnych postanowień dotyczących procedury postępowania w przypadku przysługiwania prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu. Tym samym uchwała w sposób niepełny reguluje wymóg określenia trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali.

Brak uregulowania w akcie prawa miejscowego obowiązkowego elementu upoważnienia ustawowego wskazanego w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi istotne naruszenie normy kompetencyjnej, która w niniejszej sprawie zawarta jest w art. 21 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niewypełnienie przez uchwałę zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów uzasadniało stwierdzenie nieważności załącznika Nr 2 do uchwały w całości, pomimo ujęcia w jej treści postanowień, co do których nie dostrzeżono wadliwości. Uregulowania, które zostały zakwestionowane, nie wypełniają bowiem w całości zakresu art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, zaś realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 2 tej ustawy wymaga ujęcia w uchwale wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 3 ustawy (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13).

W § 12 ust. 2 załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały uregulowano, że w przypadku braku wniosków osób spełniających kryteria określone w § 7, gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym są jeszcze wolne lokale mieszkalne, Wójt Gminy Łęczycza może podejmować decyzje w sprawie najmu lokali bez zasięgnięcia opinii społecznej komisji mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 z pominięciem powyższych kryteriów. W ocenie organu nadzoru powyższy przepis stanowi naruszenie art. 4 ust. 2 i 3 oraz art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy, gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Na podstawie art. 4 ust. 3 ww. ustawy, gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. W ocenie organu nadzoru mieszkaniowy zasób gminy, o ile przepis szczególny nie stanowi inaczej powinien służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. W uchwale odstąpiono jednak od powyższej zasady.

Mając na względzie powyższe, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego uchwałę w całości jest uzasadnione i konieczne.

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 daty jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

Wojewoda Łódzki

**Dorota Ryl**

Do wiadomości:

Wójt Gminy Łęczyca