



1255322

Dokument elektroniczny

Podpis elektroniczny zweryfikowany

w dniu 01.12.2021

wynik weryfikacji: *ok*

Podpis: *Ore.*

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

Katowice 2021-12-01

Dane nadawcy

Jagiellońska 25
Województwo: śląskie
Powiat: Katowice
NIP: 9541727830
Email: majewskae@katowice.uw.gov.pl

Dane adresata

Al. Zwycięstwa 25
Województwo: Śląskie
Powiat: Sosnowiec
NIP: 6440015167
REGON: 000515885
Email: xml@um.sosnowiec.pl

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU
BIURO RADY MIEJSKIEJ

wpłynęło 02.12.2021

L.dz.
Podpis: *Ewa Szota*

KGd:K

Sesja - kom

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Sosnowcu
06.12.2021

Ewa Szota

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Znak sprawy: NP.11.4131.1.1094.2021

Dotyczy: Uchwała nr 819/XLIX/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 28.10.2021

Załączniki:

1. [Dokumenty.zip](#)

Dokument nie zawiera podpisu

Podpis elektroniczny



ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W KATOWICACH
Wydział Nadzoru Prawnego
40-032 Katowice, ul. Jagiellońska 25

Katowice, 1 grudnia 2021 r.

NPII.4131.1.1094.2021

Rada Miejska w Sosnowcu

**Zawiadomienie
o wszczęciu postępowania**

Zawiadamia się, że zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr 819/XLIX/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 704/XL/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, w całości, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 2 i art. 21 ust. 3 pkt 1 – pkt 6b w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.), dalej jako „ustawa” w związku z art. 2 i art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483 ze zm.), dalej jako „Konstytucja RP”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 października 2021 r. Rada Miejska w Sosnowcu podjęła uchwałę w sprawie zmiany uchwały nr 704/XL/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, dalej jako „uchwała”.

Wskazany akt został doręczony organowi nadzoru w dniu 3 listopada 2021 r. W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż jest ona niezgodna z prawem.

W myśl art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy:

- 1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.*
- 2. 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.*

Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy: *Rada gminy uchwała: zasady wynajmowania lokali*

- 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;
- 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.

Dodatkowo, przepis art. 21 ust. 3b ustawy stanowi, że: *Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.*

Z treści ww. przepisów ustawy wynika, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wskazane w powyższym upoważnieniu ustawowym kwestie, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Ponieważ przywołane wyliczenie jest katalogiem otwartym, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może także zawrzeć w przedmiotowej uchwale dodatkowe regulacje. Istnieje zatem możliwość zamieszczenia w uchwale jeszcze innych zagadnień związanych z najmem, ale nie oznacza to jednak dowolności organu. Przede wszystkim muszą być one zgodne z Konstytucją RP oraz przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej, w tym zwłaszcza przepisami ustawy zawierającej delegację do podjęcia uchwały. Wymaga zaznaczenia, że użyty w treści art. 21 ust. 3 ustawy zwrot „w szczególności” wskazuje, że materia podlegająca uregulowaniu w uchwale rady gminy, nie została określona w sposób wyczerpujący, z tym, że wyszczególnione przez ustawodawcę w art. 21 ust. 3 ustawy kwestie rada gminy obowiązana jest uwzględnić w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (por. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt OSK 883/04, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Pominięcie przez radę któregoś z obligatoryjnych elementów uchwały skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu.

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 przekroczone 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, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), w którym stwierdzono, iż *opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.*

Przechodząc do analizy kwestionowanej uchwały, należy wskazać, iż zgodnie z postanowieniem § 1 pkt 1, 2 i 8 uchwały:

W uchwale nr 704/XL/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 dodaje się punkt 11 i 12 w brzmieniu:

„11) budynkach nowo wybudowanych – należy przez to rozumieć budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec wybudowane i oddane do użytkowania po dniu 05.05.2021 r. (tj. od dnia wejścia w życie uchwały nr 704/XL/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec);

12) budynkach zmodernizowanych, oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie – należy przez to rozumieć budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec wyremontowane i oddane do użytkowania po dniu 05.05.2021 r. (tj. od dnia wejścia w życie uchwały nr 704/XL/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec).”;

2) w § 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Zasady wynajmowania i zamian lokali mieszkalnych w budynkach nowo wybudowanych/budynkach zmodernizowanych, oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie zostały określone w rozdziale 14. Niektóre lokale zwalniane w budynkach oddanych do użytkowania po dniu 05.05.2021 r. można przeznaczyć na potrzeby realizacji listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, do zamiany lokalu oraz dla osób niepełnosprawnych.”;

8) po rozdziale 13 dodaje się rozdział 14 (...). Rozdział ten zatytułowano: *Zasady i tryb zasiedlenia lokali w budynkach nowo wybudowanych/budynkach zmodernizowanych, oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie, stanowiących własność Gminy Sosnowiec oddanych do użytkowania po dniu 05.05.2021 r.*

W ocenie organu nadzoru koncepcja przyjęta przez Radę Miejską w Sosnowcu, polegająca na wyodrębnieniu z zasobu mieszkaniowego gminy budynków nowo wybudowanych oraz budynków zmodernizowanych, oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie, stanowiących własność Gminy Sosnowiec oddanych do użytkowania po dniu 05.05.2021 r. oraz wprowadzeniu odrębnych zasad wynajmowania i zamian lokali mieszkalnych w tych budynkach a także zasad i trybu zasiedlenia tych lokali, jest niedopuszczalna. Przywołane regulacje zawierają odmienne kryteria wobec osób ubiegających się o lokal mieszkalny, znajdujący się w budynkach oddanych do użytkowania po dniu 05.05.2021 r. Dochodzi zatem do zróżnicowania kryteriów w stosunku do osób, ubiegających się o ww. lokale - w odróżnieniu od osób wnioskujących o inny lokal z zasobu Miasta użytkowany przed datą 05.05.2021 r.

W tym miejscu wskazać należy, iż w utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych jedynym wyznacznikiem dla określenia ograniczeń w dostępie do lokali komunalnych stanowi art. 4 ust. 1 i 2 ustawy. Został w nim określony krąg osób, które posiadają prawo do najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy. Z przepisu tego wynika, iż osobami takimi są, po pierwsze - osoby nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, po drugie - mieszkające na terenie gminy i po trzecie - posiadające niskie dochody. Dlatego też należy przyjąć, że krąg osób, którym gmina powinna stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, został jednoznacznie określony, bowiem ustawa nie wprowadziła innych ograniczeń, ani też nie dała radzie gminy możliwości ograniczenia kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkaniowy z gminnego zasobu. Stąd wprowadzenia do uchwały zmienianej *dotychczasowych kryteriów w postaci konieczności uzyskania średniego dochodu miesięcznego na członka gospodarstwa domowego w*

okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu takiego lokalu, w wysokości nie niższej niż 150% kwoty najniższej emerytury i nie wyższej niż 250% kwoty najniższej emerytury w jednoosobowym gospodarstwie domowym oraz nie niższej niż 100% kwoty najniższej emerytury i nie wyższej niż 200% kwoty najniższej emerytury w wieloosobowym gospodarstwie domowym (dodany § 39b uchwały) nie można uznać za prawidłowe. W związku z powyższym wadliwe jest wprowadzenie odrębnych zasad, dotyczących najmu wspomnianych lokali. W ocenie organu nadzoru stanowią one element mieszkaniowego zasobu gminy i powinny co do zasady podlegać wynajmowi na takich samych zasadach, jak inne mieszkania komunalne.

Nadto w § 1 pkt 3 i 5 badanej uchwały postanowiono, iż:

3) § 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. O udzielenie pomocy mieszkaniowej w formie najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec mogą ubiegać się pełnoletnie osoby, nie posiadające prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, których mogą używać, a ich warunki zamieszkiwania wymagają poprawy i spełniają jedną z poniższych przesłanek:”;

5) w § 24 ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) nie posiadają prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, których mogą używać;”

W tym miejscu należy również podkreślić, że w ocenie organu nadzoru regulacje te, w zakresie sformułowania: *nie posiadające prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, których mogą używać*, są sprzeczne z art. 4 ust. 1 i 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, osiągających określony w uchwale dochód.

Jak już wspomniano kryteria pozaustawowe (tzn. inne niż kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i dochodowe wskazane przez prawodawcę) nie mogą kreować przesłanek zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Organ nadzoru wskazuje również, że z przepisów ustawy nie wynika, aby zaspokajanie przez gminę potrzeb mieszkaniowych w każdej formie, mogło być uzależniane także od nieprzysługiwania danej osobie *prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, których mogą używać*. Należy zauważyć, iż zastrzeżenie dotyczące jedynie nieposiadania prawa własności nie obejmuje swym zasięgiem przypadków, w których osoby zainteresowane najmem lokali z zasobu komunalnego mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe wskutek posiadania i używania innego niż własność tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości.

Istotnie kryterium nieprzysługiwania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości ustawodawca przypisał jedynie przypadkowi zawierania przez gminę umowy najmu socjalnego lokalu, co wynika z art. 23 ust. 2 ustawy. Wyraźne wskazanie przez ustawodawcę na stosowanie takiego kryterium tylko w przypadku zawierania umowy najmu lokalu socjalnego wyklucza zatem jego rozszerzanie także na inne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 stycznia 2010 r., sygn. akt I OSK 1318/09; publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Nawet, gdy wnioskodawca posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, to okoliczność ta nie rozstrzyga jednoznacznie o braku po stronie zainteresowanego przesłanki niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Wobec powyższego, przepisy § 4 ust. 2 w § 24 ust. 1 pkt 3 uchwały pierwotnej są wadliwe. Jednakże zdaniem organu nadzoru także wprowadzona § 1 pkt 3 i 5 badanej uchwały modyfikacja nie czyni zadość wymogom ustawy i dlatego konieczne jest wyeliminowanie tych postanowień uchwały.

Za istotne naruszenie prawa uznaje się zatem uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Istotne naruszenie prawa w uchwale

powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, a sprzeczność ta jest oczywista, bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją (zob. także: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt II SA/Wa 2197/16, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Ol 859/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Gd 693/18; CBOSA).

Zakwestionowanie znacznej części zawartych w badanej uchwale postanowień czyni zasadnym wyeliminowanie przedmiotowego aktu z obiegu prawnego w całości. Nado - wobec wykazanych nieprawidłowości konieczne staje się również odniesienie do powiązanych treściowo z analizowanymi regulacjami przepisów uchwały pierwotnej. Po pierwsze wymaga podkreślenia, iż stwierdzenie nieważności kwestionowanych postanowień uchwały rzutuje na legalność dotychczas obowiązujących w gminie regulacji w przedmiotowym zakresie. Przyjęty przez Radę Miejską sposób unormowania omawianych zagadnień powoduje, iż – wobec wadliwości niniejszej uchwały - kwestia najmu lokali znajdujących się w budynkach oddanych do użytkowania po dniu wejścia w życie zmienianej uchwały Nr 704/XL/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu od dnia 6 maja 2021 r. pozostaje bowiem nieuregulowana, co w konsekwencji uniemożliwia utrzymanie w obrocie prawnym uchwały w dotychczasowym kształcie proponowanym przez uchwałodawcę. Regulacja ta jest bowiem fragmentaryczna. Rodzi to konieczność doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem.

Nado analiza § 24 ust. 1 pkt 3 uchwały pierwotnej wykazała, iż przepis ten zamieszczono w Rozdziale 6 uchwały zatytułowanym *Lokale oddawane w najem do remontu przez przyszłego najemcę*. Należy stwierdzić, że ww. jest sprzeczna z art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z ust. 3 pkt 1 – pkt 6b, i art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy w związku z art. 7 Konstytucji RP. W treści § 23 i 24 ust. 1 uchwały pierwotnej wskazano, iż:

§ 23. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, a zakwalifikowane do remontu można oddawać w najem osobom umieszczonym na listach oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego - w pierwszej kolejności, za ich zgodą na wykonanie remontu ze środków własnych według zasad ustalonych przez Zarządcę.

§ 24. 1. W przypadku braku zainteresowania najmem przez osoby umieszczone na listach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na zasadach określonych w rozdziale 13 uchwały, wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec, w tym lokale o powierzchni przekraczającej 80 m², a zakwalifikowane do remontu, można oddawać w najem na czas nieoznaczony pełnoletnim mieszkańcom Gminy Sosnowiec o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, którzy na własny koszt zobowiązują się dokonać przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkanie lub wykonać remont lokalu w złym stanie technicznym i spełniają łącznie poniższe kryteria.

W ocenie organu nadzoru brak podstaw prawnych do wprowadzenia zasad oddawania w najem lokali zakwalifikowanych do remontu na koszt najemcy. Przedmiotowe lokale oddawane są w najem po przeprowadzeniu remontu przez wnioskodawcę (przyszłego najemcę lokalu), co jest niedopuszczalne w świetle przepisów art. 4 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, osiągających określony w uchwale dochód. Należy zasygnalizować, że to właśnie Gmina jest zobowiązana zapewnić lokal w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne i zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Dalej, należy wskazać, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się

w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wycieczkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wycieczkowych.

Dodatkowo, obowiązki wynajmującego (tu: Gminy) zostały określone w przepisach art. 6a ust. 1, 2 i 3 pkt 3 lit. a i lit. b ustawy, zgodnie z którymi:

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Opierając się na powyższych przepisach ustawy, jednoznacznie można wywieść, że to Gmina jest obowiązana zapewnić osobie zakwalifikowanej do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy - lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, czyli lokal o minimalnym wyposażeniu i standardzie technicznym. Ponadto, jak stanowi art. 6d ustawy, najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Powyższe oznacza, że to, w jaki sposób nastąpi rozliczenie pomiędzy najemcą i wynajmującym prac remontowych - wykraczających poza jego ustawowo określone obowiązki, dotyczące utrzymania lokalu - będzie regulowała odrębna umowa pomiędzy tymi podmiotami, a nie uchwała rady gminy. Reasumując w ocenie organu nadzoru zamieszczenie w uchwale, podejmowanej w oparciu o przepis art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy, regulacji, dopuszczających składanie deklaracji wykonania we własnym zakresie remontu lokalu gminnego - w zamian za jego wynajem bądź ulgi w kosztach wzajemnych rozliczeń, jest niedopuszczalne.

Mając powyższe na uwadze, wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr 819/XLIX/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr 704/XL/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sosnowiec - w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo złożenia wyjaśnień w sprawie.

Termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego upływa z dniem **3 grudnia 2021 r.**

Z upoważnienia Wojewody Śląskiego
Wydział Nadzoru Prawnego - Zastępca
Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego
Iwona Andruszkiewicz