



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

PNIK-I.4131.24.2024

Łódź, 10 stycznia 2024 r.

## **Rada Gminy Czarnocin**

### **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. 2000 z późn. zm.)

#### **zawiadamiam**

o wszczęciu z urzędu postępowania określonego w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LIX/421/2023 Rady Gminy Czarnocin z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnocin na lata 2024 - 2028 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 27 grudnia 2023 r.

#### **Uzasadnienie**

Przedmiotowa uchwała została podjęta m. in. na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 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.”.

W ocenie organu nadzoru Rada Gminy Czarnocin w rozdziale 5 załącznika Nr 1 do uchwały Nr LIX/421/2023 zatytułowanego „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024 - 2028” nie uregulowała sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, do czego zobowiązuje dyspozycja z art. 21 ust. 2 pkt 5 u.o.p.l. W § 13 Programu wskazano

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

jedynie podmiot zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy Czarnocin, to jest Wójt Gminy Czarnocin. Następnie w § 14 i 15 Programu ustalono odpowiednio, że sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowego zasobu gminy oraz w latach 2024 - 2028 nie planuje się zmiany zarządzania zasobem mieszkaniowym. W ocenie organu nadzoru powyższe zapisy nie stanowią ani zasad, ani sposobu zarządzania nieruchomościami.

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 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.
- 7)(uchylony)”.

W § 9 pkt 1 załącznika Nr 2 do uchwały Nr LIX/421/2023 zatytułowanego „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy” określono, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego. W ocenie organu nadzoru przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie dają podstaw do ustalania przez radę gminy pozaustawowych kryteriów udostępniania mieszkańcom lokali komunalnych w drodze najmu w sposób

dowolny. 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.

Wątpliwości organu nadzoru dotyczą zapisów § 13 ust. 2 pkt 1 i 2, ust. 3 pkt 1 i 2 oraz ust. 4 załącznika Nr 2 do ww. uchwały odnośnie zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. W szczególności powyższe przepisy wprowadzają dodatkowe warunki, po spełnieniu których osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu lokalu. Dodatkowe warunki dotyczą m.in. wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lub 3 lata (§ 13 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 1), nie posiadania przez osoby bliskie w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę lub jego śmierci tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinny bądź domu mieszkalnego (§ 13 ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 2), oraz zobowiązanie ww. osób do udokumentowania, że na lokalach nie ciążyą zaległości z tytułu czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali, nie mieszczą się w pojęciu zasad wynajmowania lokali, a zatem wykraczają one poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 6 u.o.p.l.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także określonego w § 12 załącznika Nr 2 do ww. uchwały sposobu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali. W ocenie organu nadzoru treść § 12 nie realizuje w pełni dyspozycji wynikającej z treści 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 społeczna ma być sprawowana przez gremium powołane przez organ wykonawczy gminy spośród przedstawicieli Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, pracownika Urzędu Gminy Czarnocin i przedstawiciela Rady Gminy w Czarnocinie. Ponadto załącznik Nr 2 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 Nr 2 nie zawiera także żadnych postanowień dotyczących procedury postępowania w przypadku przysługiwania prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu. Jedynie w § 12 ust. 1 pkt 2 ww. załącznika ustalono, że do zadań Komisji ds. mieszkaniowych należy m. in. wnioskowanie w sprawie kolejności przydziału lokalu.

Wobec powyższego w terminie do 17 stycznia 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.

**WOJEWODA ŁÓDZKI**

*Dorota Ryl*

Do wiadomości:

Wójt Gminy Czarnocin