

Łódź, 29 listopada 2023 r.

PNIK-I.4131.1073.2023

**Rada Miejska w Opocznie**

**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,**

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LXIV/719/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 7 listopada 2023 r.

**Uzasadnienie**

Na mocy przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Opocznie przejęła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno.

Organ nadzoru powziął wątpliwości co do zgodności z prawem następujących regulacji zawartych w załączniku do uchwały.

W § 7 ust. 2 załącznika do uchwały Rada Miejska w Opocznie określiła, że zamiana nie może być dokonana, jeżeli którakolwiek ze stron ubiegających się o zamianę zalega z opłatą należnego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie ich zapłat. 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 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 wykraczają one poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca

2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), dalej jako „u.o.p.l.”

W § 8 załącznika do uchwały postanowiono m. in., że zamianie nie podlegają pomieszczenia tymczasowe. W ocenie organu nadzoru w uchwałach należy formułować postanowienia jedynie na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego. Zgodnie z art. 25 u.o.p.l. zasób tymczasowych pomieszczeń, obligatoryjnie tworzony przez gminy, nie stanowi części mieszkaniowego zasobu gminy. Jest względem niego zasobem odrębnym, a zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia nie powoduje uzyskania przez najemcę statusu lokatora. Wobec powyższego wskazanie w przedmiotowej uchwale, że zamianie nie podlegają pomieszczenia tymczasowe stanowi istotne naruszenie prawa.

W ocenie organu nadzoru treść § 11 i 12 załącznika do uchwały 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 ma być ona sprawowana przez gremium powołane przez organ wykonawczy gminy spośród bliżej nieokreślonego kręgu osób w sposób bliżej nieokreślony.

Wobec powyższego, w terminie do 5 grudnia 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-Chłodzińska***  
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru  
i Kontroli**

Do wiadomości:  
Burmistrz Opoczna