

Łódź, 22 listopada 2022 r.

PNIK-I.4131.1154.2022

**Rada Gminy  
Strzelce Wielkie**

### **Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.)

#### **zawiadamiam,**

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XLI/268/22 Rady Gminy Strzelce Wielkie z 28 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XL/258/22 Rady Gminy Strzelce Wielkie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Wielkie, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 7 listopada 2022 r.

#### **Uzasadnienie**

Uchwałą Nr XLI/268/22 z dnia 28 października 2022 r. Rada Gminy Strzelce Wielkie zmieniła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Wielkie ustalone w uchwale Nr XL/258/22 Rady Gminy Strzelce Wielkie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Wielkie, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą treści § 12 i § 15 załącznika do uchwały Nr XLI/268/22 z dnia 28 października 2022 r.

§ 12 załącznika do uchwały umieszczono w Rozdziale 6. „Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas oznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W ocenie organu nadzoru

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

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

uregulowanie zawarte w Rozdziale 6, tj w § 12 załącznika do uchwały nie realizuje w pełni dyspozycji wynikającej z treści art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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 określenia sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej. W ocenie organu nadzoru nie można mówić o kontroli społecznej w sytuacji, gdy kontrola społeczna ma być sprawowana przez gremium powołane przez organ wykonawczy gminy, w szczególności gdy w jego skład mają wchodzić pracownicy jednostek organizacyjnych gminy.

Ponadto załącznik do uchwały nie zawiera żadnych postanowień przewidujących sytuację, gdy wniosków o najem zostało złożonych więcej niż istnieje wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy. Załącznik nie zawiera także żadnych postanowień dotyczących procedury postępowania w przypadku przysługiwania prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu. W związku z powyższym, trudno zatem uznać, również z tego względu, by powyższa regulacja w sposób pełny wypełniała dyspozycję art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W § 15 załącznika do uchwały postanowiono, że lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wskazane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności, powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

W ocenie organu nadzoru powyższa regulacja nie uwzględnia w sposób wyczerpujący materii wymaganej art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy. W ocenie organu nadzoru ustawodawca wymaga, aby rada gminy w uchwale, określiła podstawowe wymagania techniczne, które musi spełniać lokal wskazany dla osób z niepełnosprawnościami, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami. Skoro zatem ustawa stanowi o konieczności uwzględnienia w uchwale rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, to w celu prawidłowego wypełnienia tego elementu delegacji Rada powinna wpisać do uchwały konkretne, dające się określić wymogi, jakich barier architektonicznych pozbawione są lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych takie jak szerokość otworu drzwiowego, czy odległość od windy.

W związku z powyższym, uchwała powinna regulować tę kwestię w sposób wyraźny i szczegółowy, tak by potencjalny najemca, który ze względu na swoją niepełnosprawność wiedział jakie wymogi techniczne spełniają lokale komunalne przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. W ocenie organu nadzoru postanowienia dotyczące lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych powinny przykładowo wskazywać: położenie lokalu na parterze budynku; w budynku z dźwigiem osobowym; wyposażenie w kabinę natryskową o szerokości zapewniającej swobodny wjazd wózkiem inwalidzkim, pozbawionego barier i progów; wyposażenie w sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tę czynność; wyposażenie w umywalkę podwieszaną, mocowaną w ścianie, pod którą jest wolna przestrzeń w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim; informację o wysokości klamek i włączników zapewniających swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim. W ocenie organu nadzoru Rada Gminy poprzez brak wskazania wymogów technicznych lokali mieszkalnych wskazanych dla osób niepełnosprawnych uniemożliwiła tym osobom pełny i niezależny udział we wszystkich sferach życia, na zasadzie równości z innymi osobami – tym samym nie wypełniła delegacji ustawowej zawartej w art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy (WSA w Łodzi wyrokiem z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie o sygn. akt III SA/Łd 482/22 stwierdził, w podobnym stanie faktycznym, nieważność uchwały z powodu niewypełnienia delegacji z art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy).

Wobec powyższego, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, 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 Szumańska-Chłędzińska***  
**Zastępca Dyrektora Wydziału**  
**Prawnego, Nadzoru i Kontroli**

Do wiadomości:

Wójt Gminy Strzelce Wielkie