

Łódź, 6 października 2022 r.

PNIK-I.4131.1011.2022

**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)

**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 XL/258/22 Rady Gminy Strzelce Wielkie z 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 3 października 2022 r.

**Uzasadnienie**

Uchwałą Nr XL/258/22 z dnia 28 września 2022 r. Rada Gminy Strzelce Wielkie ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Wielkie, określone w załączniku do uchwały.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą treści § 7, § 9 § 12, § 14 i § 15 załącznika do uchwały.

W § 7 załącznika do uchwały Rada Gminy Strzelce Wielkie postanowiła, że o poprawę warunków zamieszkiwania mogą ubiegać się osoby:

1) zamieszkujące na terenie Gminy Strzelce Wielkie; 2) zamieszkujące w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym; 3) zamieszkujące w lokalu niedostosowanym do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, rodzinnych i

**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.

społecznych; 4) zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych. W treści § 7 załącznika do uchwały nie wskazano, czy wymienione w nim przesłanki muszą być spełnione łącznie czy wystarczy spełnienie jednej z czterech wskazanych przesłanek by uzyskać uprawnienie do wynajęcia mieszkania z zasobu komunalnego gminy. W uchwale nie mogą być zamieszczane przepisy niejasne lub skonstruowane w oparciu o zwroty niedookreślone. Uwaga powyższa dotyczy także zwrotu: „zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych”. Brak precyzyjnego określenia sformułowań uchwały uniemożliwia bądź znacznie utrudnia adresatom norm zgodne z nimi zachowanie, a po stronie organu wykonawczego stwarza możliwość uznaniowej interpretacji.

W § 9 załącznika do uchwały Rada Gminy Strzelce Wielkie zamieściła przepisy dotyczące zasad pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Podobnie jednak jak w § 7 załącznika do uchwały nie wskazano czy wskazane w § 9 załącznika do uchwały przesłanki muszą być spełnione łącznie czy też wystarczy dla uzyskania prawa pierwszeństwa wystarczy spełnienie jednej z nich. Niejasność przepisu § 9 załącznika do uchwały zwiększa nadto błędna numeracja ustępów, tj. po ustępie 2 kolejny ustęp to ponownie 1. Po § 9 załącznika do uchwały kolejny paragraf został oznaczony jako § 11. Pominięto natomiast paragraf 10.

W § 12 załącznika do uchwały pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przyznano osobie, która nabyła prawo do lokalu na mocy wyroku sądowego. Zapis przewidujący pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego i w stosunku do których orzeczono eksmisję wyrokiem sądowym w przypadku gdy obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego spoczywa na gminie wykracza poza upoważnienie ustawowe, określone w art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (wyrok WSA w Łodzi z dnia 17 kwietnia 2018 r. III SA/Łd 106/18).

W § 14 załącznika do uchwały zamieszczono zagadnienia w przedmiocie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych, gdzie przyjęto, że społeczną kontrolę rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy Strzelce Wielkie. W ocenie organu nadzoru obie regulacje są zbyt lakoniczne i nie realizują w pełni dyspozycji wynikającej z treści art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którą w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinien zostać uregulowany m. in. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i

najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Należy zauważyć, że w uchwale przewidziano pierwszeństwo przyznawania lokali dla określonych osób. W uchwale nie ujęto jednak w trybie rozpatrywania i załatwiania wniosków ww. kwestii. Nie można zatem uznać by regulacja przyjęta przez radę była kompletna i w pełni wypełniała normę kompetencyjną z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy. Powyższe zastrzeżenia dotyczą regulacja dotyczącej kontroli społecznej, która jest zbyt lakoniczna. Wskazanie jedynie, że kontrolę społeczną sprawuje Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Wójta Gminy bez określenia zasad wyboru osób wchodzących w jej skład powoduje, iż jest to organ całkowicie zależny od organu wykonawczego gminy. W tej sytuacji w ocenie organu nadzoru nie jest spełniony wymóg poddania kontroli społecznej spraw dotyczących wynajmowania lokali należących do zasobu komunalnego.

Dodatkowo organ nadzoru zwraca uwagę na naruszenie Zasad techniki prawodawczej, poprzez nieprawidłowe oznaczenie jednostek redakcyjnych w załączniku do uchwały Nr XL/258/22, a który jest jej integralną częścią. Zgodnie ze stosowanym odpowiednio do aktów prawa miejscowego § 124 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), podstawową jednostką redakcyjną uchwały jest paragraf. Paragrafy dzieli się na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, litery na tiret, a tiret na podwójne tiret. Powyższe oznacza, że postanowienia załącznika podlegają takiej samej systematyzacji jednostek redakcyjnych, co uchwała.

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 Szymańska-Chłędzińska***  
**Zastępca Dyrektora Wydziału**  
**Prawnego, Nadzoru i Kontroli**

Do wiadomości:

Wójt Gminy Strzelce Wielkie