



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

PNIK-I.4131.160.2024

Łódź, 13 marca 2024 r.

**Rada Gminy Oporów**

### **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 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LX/282/24 Rady Gminy Oporów z 23 lutego 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oporów, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 29 lutego 2024 r.

### **Uzasadnienie**

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą § 4 ust. 2 i 3, § 6 ust. 2, § 7 pkt 1, 4, 5, 6, 7, 8, § 8 ust. 1 pkt 4 i ust. 2, § 10 ust. 1 pkt 9, § 11 ust. 2, § 12, § 16, § 18 ust. 5 załącznika do uchwały Nr LX/282/24 Rady Gminy Oporów z 23 lutego 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Oporów.

1) W § 4 ust. 3 załącznika do uchwały przyjęto, że lokale na czas oznaczony wynajmowane są na czas oznaczony wynoszący 3 lata.

Za przekroczenie delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 23 ust. 1 i 3 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), dalej jako „u.o.p.l.” należy uznać wskazanie w Załączniku do uchwały okresu, na jaki może zostać zawarta umowa najmu

**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.

lokalu socjalnego. W myśl art. 23 ust. 1 u.o.p.l. umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (art. 23 ust. 3 u.o.p.l.).

2) W § 4 ust. 2 załącznika do uchwały przyjęto, że lokale mieszkalne z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

W § 6 ust. 2 załącznika do uchwały przyjęto, że obniżenie czynszu następuje na zasadach określonych w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W ocenie organu nadzoru w uchwałach należy formułować postanowienia jedynie na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, a powtórzenie w uchwale przepisów ustawowych stanowi istotne naruszenie prawa.

3) W § 7 pkt 1, 4, 5, 6, 7, 8 załącznika do uchwały przyjęto, że do poprawy warunków zamieszkiwania uprawnione są osoby spełniające kryteria zawarte w § 5 oraz które zamieszkują na terenie gminy przez co najmniej ostatnich 5 lat (pkt 1), nie dewastowały dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych (pkt 4), nie pogarszały celowo i własnym działaniem warunków mieszkaniowych w dotychczas zajmowanym lokalu (pkt 5), nie powodowały z własnej winy zaległości czynszowych w dotychczas zajmowanym lokalu (pkt 6), nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego (pkt 7), posiadają stałe źródło dochodów (pkt 8).

W ocenie organu nadzoru wprowadzanie, wyżej opisanych dodatkowych warunków nie mieści się w pojęciu określenia warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy, a zatem wykraczają one poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 2 u.o.p.l.

4) W § 8 ust. 1 pkt 4 załącznika do uchwały przyjęto, że pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje osobom, które nadal zamieszkują lokal mieszkalny lub lokal socjalny, w którym wspólnie z najemcą zamieszkiwali, a który najemca na stałe opuścił, pod warunkiem braku zaległości w płatności czynszu i innych opłat, płatnych razem z czynszem oraz bieżącego regulowania tych należności.

W ocenie organu nadzoru wprowadzanie, dodatkowego warunku w postaci nie występowania zaległości z tytułu czynszu i innych opłat, płatnych razem z czynszem oraz bieżącego regulowania tych należności nie mieści w pojęciu kryteriów wyboru osób, którym przysługuje

pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu, a zatem wykraczają one poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 3 u.o.p.l.

5) W § 8 ust. 2 załącznika do uchwały przyjęto, że przy rozpatrywaniu spraw, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się kryterium dochodowego.

W § 11 ust. 2 załącznika do uchwały przyjęto, że w przypadku braku wniosków osób spełniających kryteria określone w § 5 i 7, gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym są jeszcze wolne lokale mieszkalne, wójt może podejmować decyzje w sprawie najmu lokali bez zasięgnięcia opinii komisji, o której mowa w ust. 1 z pominięciem powyższych kryteriów.

W § 8 ust. 2 załącznika do uchwały przyjęto, że do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> uprawnieni są wnioskodawcy, których stały dochód gwarantuje pokrycie kosztów wynajmu lokalu.

W § 18 ust. 5 załącznika do uchwały przyjęto natomiast, że w przypadku braku chętnych osób, o których mowa w § 19 ust.1 lokal można wynajmować innym osobom na czas określony.

Tymczasem z art. 20 ust. 1 u.o.p.l. wynika w sposób jednoznaczny, że mieszkaniowy zasób gminy jest tworzony w celu realizacji zadań wynikających z art. 4 ww. ustawy, czyli m. in. w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przyjęte przez Radę Gminy Oporów uregulowanie powoduje, że z prawa uzyskania najmu lokali gminnych będą mogły skorzystać osoby nie najuboższe, kosztem osób o najniższym dochodzie w rodzinie, z natury rzeczy nieposiadających zdolności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Rozwiązanie takie musi budzić zastrzeżenia z punktu widzenia konstytucyjnej zasady równości obywateli względem prawa (zasady wynajmowania lokali mają rangę przepisu prawa miejscowego) i nie może być akceptowane w obowiązującym porządku prawnym, zakładającym konieczność zapewnienia przez wspólnotę gminną określonych potrzeb o charakterze socjalnym.

6) W § 10 ust. 1 pkt 9 załącznika do uchwały przyjęto, że wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, który mogą używać, a lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Należy wskazać, iż w świetle art. 21b ust. 4 u.o.p.l., na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana jedynie do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, bez obowiązku określenia

czy lokal ten może używać oraz czy lokal spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

7) W § 12 załącznika do uchwały przyjęto, że społeczną komisję mieszkaniową w składzie co najmniej 3 osób powołuje wójt w formie zarządzenia spośród pracowników gminnego ośrodka pomocy społecznej i urzędu gminy.

W ocenie organu nadzoru treść § 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.

Wobec powyższego, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie, w szczególności proszę o wyjaśnienie podstawy prawnej uchwały. 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 Oporów