

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.23.2026

Łódź, 15 stycznia 2026 r.

**Rada Powiatu Rawskiego w Rawie
Mazowieckiej**

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 79 ust. 5 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107 i 1907) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 8 ustawy o samorządzie powiatowym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXXIII/155/2025 Rady Powiatu Rawskiego w Rawie Mazowieckiej z dnia 29 grudnia 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Rawskiego oraz własność należących do niego osób prawnych, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 2 stycznia 2026 r.

Uzasadnienie

Rada Powiatu Rawskiego w Rawie Mazowieckiej uchwałą Nr XXXIII/155/2025 z dnia 29 grudnia 2025 r. przyjęła zasady wynajmowania i polityki czynszowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Rawskiego w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały, dalej Zasady wynajmowania.

W ocenie organu nadzoru wątpliwości organu nadzoru budzą następujące postanowienia Zasad wynajmowania

Stosownie do treści art. 21 ust. 3 pkt 5 w związku z art. 20 ust. 4 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 ustawą, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności m. in. sposób poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony. W ocenie organu uchwała nie określa sposobu poddania kontroli społecznej tych spraw.

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.

W ocenie organu nadzoru z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy nie wynika kompetencja rady powiatu do określania treści umowy najmu. Tymczasem w § 8 ust. 1 Zasad wynajmowania określono jakie elementy powinna zawierać umowa najmu. W § 7 zdanie drugie Zasad wynajmowania, w § 9 ust. 1 - 4 Zasad wynajmowania oraz w § 10 Zasad wynajmowania uregulowano natomiast przesłanki i formę wypowiedzania umów najmu.

W § 13 - § 16 zasad wynajmowania określono kwestie dotyczące umarzania, odraczania terminów zapłaty lub rozkładania należności czynszowych na raty. w ocenie organu nadzoru ww. kwestie powinny zostać uregulowane w uchwale podjętej na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).

Określone w § 17 zasady naliczania odsetek zostały już określone w Kodeksie cywilnym, mogą też stanowić element postanowień umowy najmu zawieranej pomiędzy najemcą a powiatem reprezentowanym przez organ wykonawczy.

Przepis § 23 Zasad wynajmowania, w ocenie organu nadzoru, stanowi modyfikację art. 9 ust. 6 ustawy.

W § 20 ust. 2 Zasad wynajmowania przyjęto, że do osób, o których mowa w § 7 ust. 1, a więc w stosunku do umów najmu zawartych z rekomendacji Komisji Mieszkaniowej, tj w zasadzie do każdej osoby, czynsz nalicza się wysokości 3% wartości odtworzeniowej. Natomiast w § 21 ust. 1 przyjęto, że wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego z zasobu Powiatu Rawskiego określa się wg stawki bazowej – przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową oraz związanych ze standardem lokalu.

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/enadzor albo ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłodzińska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Zarząd Powiatu Rawskiego

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.