



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, dnia 20 października 2025 r.

PNIK-I.4131.720.2025

Rada Miejska w Warcie

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności Uchwały nr XIV/96/2025 Rady Miejskiej w Warcie z dnia 25 września 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Warta, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 2 października 2025 r.

Uzasadnienie

Wątpliwości organu nadzoru budzi:

- 1) § 1 ust. 2 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów: „nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości, które mogłyby zabezpieczyć ich potrzeby mieszkaniowe oraz ich małżonka”. W ocenie organu nadzoru wprowadzenie jako przesłanki zawarcia umowy najmu z mieszkańcem gminy na czas nieoznaczony wymóg nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości może naruszać prawo. Zasady wynajmowania lokali powinny być stanowione w taki sposób, aby mieszkańcy gminy, którzy spełniają

podstawowe kryteria przedmiotowe takie jak warunki zamieszkania i wysokość dochodu, od których uzależnione jest zawarcie umowy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy mieli równe szanse w staraniach o uzyskanie lokalu. Wobec powyższego ww. zapis może naruszać art. 21 ust. 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).

- 2) § 3 załącznika do uchwały, który stanowi, że każde prace remontowe lub budowlane ingerujące w substancję lokalu, mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Burmistrza lub osoby przez niego upoważnionej po uprzednim zgłoszeniu pisemnego wniosku, pod rygorem utraty prawa do rozliczenia nakładów. W ocenie organu nadzoru ww. regulacja stanowi nieuprawnioną ingerencję w materię prawa cywilnego, bowiem jest interwencją w uprawnienie stron do ustalenia treści łączącego je stosunku prawnego o charakterze cywilnoprawnym. Tym samym jest działaniem organu wykraczającym poza granice upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 21 ust. pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada nie jest stroną umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Tego rodzaju umowa jest zawierana między najemcą, a organem wykonawczym gminy (wójtem, burmistrzem, prezydentem miasta) jako organem gospodarującym mieniem gminy i reprezentującym gminę w świetle art. 30 i art. 31 ustawy o samorządzie gminnym. Wyłącznie zatem te podmioty jako strony stosunku cywilnoprawnego będą władne ustalić w umowie najmu kwestię dokonywania remontu lokalu. Zakwestionowany zapis uchwały odnosi się zatem do materii wyłączonej z kompetencji decyzyjnych rady i stanowi wkroczenie w zakres kompetencji organu wykonawczego gminy.
- 3) § 6 pkt 3 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów: "a wcześniej zamieszkujących na terenie Gminy Warta", § 6 ustęp 2 pkt 2 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów: "jeżeli wcześniej zamieszkiwały na stałe na terenie Gminy Warta" oraz § 6 ustęp 2 pkt 4 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów: "a wcześniej zamieszkujących na terenie Gminy Warta i spełniających kryterium dochodowe określone w § 3 ust.1". Regulacje powyższe wprowadzają ograniczenie, zgodnie z którym pierwszeństwo przy zawarciu najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony (§ 6 pkt 3) oraz lokalu socjalnego (§ 6 ust. 2 pkt 2 i pkt 4) mają osoby, o których mowa w ww. przepisach, jednakże tylko jeśli ich ostatnim miejscem zamieszkiwania była Gmina Warta. Tymczasem krąg osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy został określony w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przepis ten wskazuje jednoznacznie, że należą do niego wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej posiadający niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i jednocześnie spełniający kryterium dochodowe określone w uchwale podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, (por. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 12 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Go 5/06).

- 4) § 6 pkt 6 załącznika do uchwały, w którym określono pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które znalazły się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej, o ile wykażą jej wystąpienie odpowiednimi dokumentami lub innymi dowodami niebudzącymi wątpliwości. W ocenie organu nadzoru, zasady wynajmowania lokali winny być tak skonstruowane, by ci spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu. Dlatego też kreowane przez gminę w drodze uchwały kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu nie mogą być ustalane w sposób dowolny, nieprecyzyjny.
- 5) § 11 ust. 2 pkt 1 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów "oraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania." W ocenie organu nadzoru powyższa regulacja pozostaje w sprzeczności z art. 21b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powołany powyżej przepis nie stanowi podstawy prawnej do nałożenia na osobę ubiegającą się o najem lokalu, już na etapie składania wniosków, obowiązku dołączenia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wskazanych w deklaracji. Zgodnie z art. 21b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.
- 6) § 15 załącznika do uchwały, zgodnie z którym kontrole społeczną nad trybem rozpatrywania wniosków o przydział mieszkań sprawuje Zespół ds. opiniowania rocznych list osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy. Zespół powołuje Burmistrz Warty w formie zarządzenia spośród pracowników Urzędu i wyznacza jej przewodniczącą, który zwołuje posiedzenia. W ocenie organu nadzoru treść § 15 załącznika do uchwały nie realizuje w pełni dyspozycji wynikającej z treści art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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. 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.

Ponadto wskazać należy następujące błędy literowe i redakcyjne:

- 1) § 3 został określony dwa razy;
- 2) brak § 7;
- 3) § 4 ust. 4: jest: "warunki dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 muszą być spełnione również na dzień wydania skierowania, o którym mowa w § 18 ust. 5"; winno być "warunki dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 muszą być spełnione również na dzień wydania skierowania, o którym mowa w § 18 ust. 3";
- 4) § 18 ust. 4: jest "Skierowanie, o którym mowa w ust. 5 stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu"; winno być Skierowanie, o którym mowa w ust. 3 stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/enadzor albo ePUAP: /lodzuw/skrytka w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Burmistrz Warta