

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.456.2025

Łódź, 20 czerwca 2025 r.

Rada Miasta Brzeziny

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 XVI/118/2025 Rady Miasta Brzeziny z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 4 czerwca 2025 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XVI/118/2025 z dnia 28 maja 2025 r. Rada Miasta Brzeziny przyjęła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Brzeziny stanowiące załącznik do niniejszej uchwały, zwane dalej Zasadami. Wątpliwości organu nadzoru budzi kwestia przyjętego w uchwale sposobu kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz treść § 17 i 22 Zasad.

Stosownie do treści art. 21 ust. 3 pkt 5 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. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Zgodnie z § 12 ust. 1 i 2 Zasad, kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych sprawuje Komisja w składzie co najmniej 4 osób, powoływana i odwoływana przez Burmistrza Miasta Brzeziny. Przyjęte Zasady, w ocenie organu

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.

nadzoru nie realizują w pełni obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy. Odnosząc § 12 Zasad należy wskazać, że w ocenie organu nadzoru, aby został spełniony wymóg kontroli społecznej nad sprawami dotyczącymi trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem, musi być w tej kontroli zawarty składnik społeczny. Taki składnik społeczny będzie istniał tylko wówczas, gdy nie będzie podległy organowi wykonawczemu gminy. W związku z powyższym nie można mówić o kontroli społecznej, w sytuacji gdy kontrola społeczna ma być sprawowana przez gremium powołane przez organ wykonawczy gminy, spośród bliżej nieokreślonego kręgu osób (wyrok WSA w Łodzi z dnia 27 lipca 2023 r., sygn. akt III SA/Łd 272/23).

W ocenie organu nadzoru § 17 Zasad narusza także art. 4 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Z przepisu art. 4 ust. 2 ww. ustawy wynika, że intencją ustawodawcy było, aby gmina oddawała lokale mieszkalne w najem mieszkańcom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych oraz o niskich dochodach. Tymczasem Rada Gminy w kwestionowanym § 17 dopuściła możliwość zawierania umowy najmu lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy z osobami niespełniającymi kryteriów określonych w uchwale i z pominięciem obowiązującej procedury, a zatem niespełniającymi kryteriów określonych w art. 4 ust. 2 ww. ustawy, wyłącznie w oparciu o bliżej nieokreśloną przesłankę „interesu społeczności lokalnej bądź względami współżycia społecznego” (por. wyrok NSA z dnia 12 października 2022 r., sygn. akt III OSK 1530/21).

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także § 22 Zasad. W ocenie organu nadzoru w § 22 Zasad, brak jest określenia maksymalnego dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m². W ocenie organu nadzoru art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy upoważnia radę gminy do określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, ale nie oznacza to, że w grę wchodzi także określenie dochodu minimalnego, bez którego uzyskiwanie zawarcie umowy najmu byłoby niedopuszczalne.

Ponadto ustawodawca w art. 21 ust. 3c ustawy zastrzegł, że kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² stosuje się, jeżeli lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji. Z zakwestionowanego tymczasem paragrafu nie wynika, by ustalone przez Radę inne reguły w odniesieniu do lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m² dotyczyły tylko sytuacji, kiedy lokalu nie można wynająć w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy został przyjęty do realizacji (wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 31 października 2022 r., II SA/Rz 584/22).

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.

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.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłodzińska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Burmistrz Miasta Brzeziny

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.