

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.829.2024

Łódź, 20 listopada 2024 r.

Rada Gminy w Łęczycy

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 z późn.zm.) 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 VI/35/2024 Rady Gminy w Łęczycy z dnia 28 października 2024 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczycy na lata 2024- 2029 oraz ustaleniu zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczycy, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 31 października 2024 r.

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała została podjęta m. in. na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 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: „u.o.p.l.”.

Wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w tabeli zawartej w § 8 załącznika Nr 1 do uchwały Nr VI/35/2024 wysokości kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, o czym stanowi art. 21 ust. 2 pkt 7 u.o.p.l. Z § 1 ust. 1 ww. załącznika wynika, że Gmina Łęczycy jest współwłaścicielem 7 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących jej współwłasność z osobami fizycznymi.

Artykuł 21 ust. 3 u.o.p.l. zawiera otwarty katalog zagadnień wymagających uregulowania przez radę w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą rozdziału 6 załącznika Nr 2 do ww. uchwały określającego tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali

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.

oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W ocenie organu nadzoru treść rozdziału 6 ww. załącznika 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, to jest Wójta Gminy Łęczycy, który również określi regulamin jego pracy. Ponadto w rozdziale 6 załącznika Nr 2 do przedmiotowej uchwały nie zawarto żadnych postanowień przewidujących sytuację, gdy wniosków o najem zostanie złożonych więcej niż istnieje wolnych lokali w zasobie mieszkaniowym gminy. Nie zawiera także żadnych postanowień dotyczących procedury postępowania w przypadku przysługiwania prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu.

W § 12 ust. 2 załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały uregulowano, że w przypadku braku wniosków osób spełniających kryteria określone w § 7, gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym są jeszcze wolne lokale mieszkalne, Wójt Gminy Łęczycy może podejmować decyzje w sprawie najmu lokali bez zasięgnięcia opinii społecznej komisji mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 z pominięciem powyższych kryteriów. W ocenie organu nadzoru powyższy przepis stanowi naruszenie art. 4 ust. 2 i 3 oraz art. 21 ust. 3 pkt 5 u.o.p.l. Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.o.p.l., gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Na podstawie art. 4 ust. 3 u.o.p.l., gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. W ocenie organu nadzoru mieszkaniowy zasób gminy, o ile przepis szczególny nie stanowi inaczej powinien służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. W uchwale odstępiono od powyższej zasady. Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 5 u.o.p.l. zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Mając na uwadze powyższe, w ocenie organu nadzoru, wynajęcie lokali w sytuacji opisanej w § 12 ust. 2 załącznika Nr 2 do uchwały nie spełnia wymogu poddania tych spraw kontroli społecznej, gdyż następuje bez obowiązku poddania tych spraw kontroli społecznej komisji mieszkaniowej powołanej zarządzeniem Wójta Gminy Łęczycy.

W § 10 pkt 2 załącznika Nr 2 do przedmiotowej uchwały Rada Gminy w Łęczycy określiła, że warunkiem dokonania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zamieszkującymi lokale w innych zasobach jest udokumentowanie braku zaległości w opłatach czynszowych oraz innych opłatach związanych z użytkowaniem lokalu. W ocenie organu nadzoru wprowadzanie, wyżej opisanego, dodatkowego warunku w postaci braku zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu nie mieści się w pojęciu warunków dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

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.

należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, a zatem wykracza on poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 4 u.o.p.l.

Wobec powyższego, w terminie 5 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-Chładzyńska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Wójt Gminy Łęczyca

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.