



Gmina
Wieliszew

Wieliszew, dn. 24.02.2026 r.

ORG.0003.3.2026.MaW

Pan
Artur Sierawski
Radny Gminy Wieliszew

za pośrednictwem

Pana
Rafała Donarskiego
Przewodniczącego Rady
Gminy Wieliszew

Szanowny Panie Radny,

w odpowiedzi na Pana zapytanie datowane 12 lutego 2026 roku, które faktycznie wpłynęło do tut. Urzędu Gminy w dniu 11 lutego 2026 roku, w sprawie skierowania do jednej z mieszkańek lokalu przy ul. Rzecznej w Górze pisma znak: GKO.7140.16.2025.OB tj. nieprzedłużenia umowy najmu oraz obciążenia kosztami bezumownego korzystania z lokalu, poniżej przedstawiam stan faktyczny i prawny wszystkich lokatorów zamieszkujących w zasobie KOWR na podstawie zawartych umów najmu na czas oznaczony z Gminą Wieliszew.

W związku z dotychczasową współpracą w zakresie wynajmu 7 lokali mieszkalnych w miejscowości Góra przy ul. Rzecznej 1, ul. Rzecznej 7, ul. Rzecznej 8 oraz ul. Rzecznej 9 na potrzeby zabezpieczenia najmu lokalu dla mieszkańców Gminy Wieliszew, w dniu 16 października 2025 roku (z uwagi na zbliżający się termin wygaśnięcia z dniem 31.12.2025r. umów najmu zawartych pomiędzy Gminą Wieliszew, a Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa) zwrócono się pisemnie do KOWR o przedłużenie współpracy na kolejny okres.

Pomimo telefonicznych i mailowych prośb ze strony pracowników Urzędu o szybkie udzielenie odpowiedzi dopiero w dniu 13 listopada 2025 roku do Urzędu wpłynęła odpowiedź poprzez e-doręczenie. W swoim piśmie KOWR poinformował, iż zawarte z Gminą Wieliszew umowy najmu zlokalizowane w miejscowości Góra wygasają z dniem 31 grudnia, a KOWR nie planuje ich przedłużenia. Otrzymując taką informację zostały podjęte rozmowy oraz negocjacje z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa, o czym każdy z dotychczasowych najemców został poinformowany pismem z dnia 19.11.2025r.

Gmina Wieliszew

ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego 1, 05-135 Wieliszew
gmina@wieliszew.pl | **wieliszew.pl**

Niezależnie od prowadzonych negocjacji z KOWR, dbając o dobro naszych mieszkańców oraz chcąc zabezpieczyć ich interesy mieszkaniowe oprócz prowadzonych negocjacji z KOWR w tym samym czasie prowadzono rozmowy z innymi podmiotami między innymi z Agencją Mienia Wojskowego. W wyniku tych rozmów w dniu 03 grudnia 2025r. wystąpiono do AMW z wnioskiem o wynajem lokali, tworząc tym samym alternatywne i bezpieczne rozwiązanie na wypadek niepowodzenia prowadzonych negocjacji z KOWR. W dniu 22 grudnia 2026 r. Agencja Mienia Wojskowego przesłała odpowiedź na wystąpienie Gminy, ze wskazaniem i propozycją obejrzenia wolnych lokali. Pismem z dnia 26 stycznia 2026 roku Gmina Wieliszew wyraziła chęć wynajmu zaproponowanych lokali i obecnie oczekuje na dokumenty formalne umożliwiające zawarcie umów najmu. Po zawarciu formalnych umów z AMW zostaną mieszkańcom zaproponowane konkretne lokale.

Reasumując i zarazem odnosząc się do Pana zarzutów ponownie wyjaśniam, że Gmina podjęła wszelkie możliwe działania mające na celu zapewnienia 7 rodzinom innych lokali. Ponadto dbając o dobro mieszkańców Gmina na początku stycznia odmówiła dobrowolnego wydania lokali KOWR na co posiada odpowiednie protokoły.

Jak już zostało powyżej przytoczone rozmowy oraz przeprowadzone negocjacje z KOWR nie odniosły oczekiwanego rezultatu, dlatego po otrzymaniu w dniu 26 stycznia 2026 roku pisma z KOWR odnośnie naliczenia Gminie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali pismami z dnia 29 stycznia 2026 roku przedstawiono trzy możliwe w tej sytuacji rozwiązania. Pisma kierowane do dotychczasowych najemców miały charakter informacyjny, a nie obligatoryjny. (Stąd wcześniejsze pisma informujące z dnia 19 listopada 2025 r. , że są prowadzone negocjacje i z dnia 29 stycznia 2026 r. o ustaleniach KOWR) - pisma o tożsamej treści wysłane do siedmiu gospodarstw domowych zamieszkujących w zasobie KOWR.

Odnosząc się do cyt.:" „Gminę naraża się na zarzut uzyskiwania korzyści majątkowych kosztem lokatorów bez podstawy prawnej – spełnia to przesłanki definicji świadczenia nienależnego z art. 410 § 2 Kodeksu cywilnego. Istnieje także ryzyko potencjalnego naruszenia dyscypliny finansów publicznych.” Informuję i zaznaczam, że Gmina nie pobrała żadnych świadczeń z tytułu najmu. Dlatego nieprawdą jest, iż Gmina pobrała w miesiącu styczniu 2026 r. jakiegokolwiek opłaty od ww. 7 gospodarstw. Z chwilą wygaśnięcia dotychczasowych umów Gmina nie wystawiła faktury na podstawie której najemca czy też użytkownik byłby zobligowany do jej opłacenia. Kwestia płatności pomiędzy dotychczasowymi najemcami, a Gminą jest na etapie ustaleń. To Gmina jako podmiot dotychczas Wynajmujący poniosła koszty w miesiącu styczniu 2026 r. za bezumowne korzystanie z lokali – w związku z tym zarzut uzyskiwania świadczeń nienależnych nie znajduje podstaw. I tu należy zaznaczyć, iż każdy użytkownik lokalu nawet po wygaśnięciu dotychczasowej umowy jest zobligowany do ponoszenia opłat za użytkowanie lokalu chociażby według dotychczasowych zasad obowiązujących do końca 2025 r. tj. czynsz plus media za faktyczne ich zużycie.

Wyjaśniam, iż każda umowa zawarta na czas oznaczony ma wyznaczony termin, który wygasa z dniem jej zakończenia. Dotychczasowi najemcy jak również Gmina nie ma wpływu na właściciela, gdyż umowa, która uległa wygaśnięciu, nie wywołuje dalszych skutków prawnych, wobec czego brak jest podstaw do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z niej wynikających. Dlatego nie można twierdzić, iż ze strony Gminy powstały jakiegokolwiek zaniechania.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2023 poz. 725) nakłada na Gminę obowiązek zapewnienia lokali w ramach **najmu socjalnego i lokali zamiennych** (z tym że lokale zamienne zabezpieczane są jedynie dla osób posiadających tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony, którym w wyniku np. pożaru, katastrofy budowlanej lub nakazu

rozbiórki lokal dotychczas zajmowany nie nadaje się do dalszego zamieszkiwania), a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach co regulują przepisy miejscowe, po spełnieniu odpowiednich warunków.

Należy tu zaznaczyć, iż aktualna, sytuacja mieszkaniowa na terenie Gminy Wieliszew wynika z bardzo ograniczonego zasobu lokali komunalnych, w tym lokali dostosowanych do rzeczywistych potrzeb wynikających z różnego rodzaju niepełnosprawności czy też zabezpieczenia podstawowych warunków mieszkaniowych. Obecnie Gmina w swoim zasobie posiada jedynie 1 wolny lokal. Dlatego w celu zabezpieczenia najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych wieloletnich mieszkańców, w tym realizacji wyroków eksmisyjnych nałożonych przez sąd, Gmina zmuszona jest do korzystania również z najmu lokali od innych właścicieli, nie mając gwarancji, iż po upływie danego okresu najmu tak jak w przypadku KOWR umowa zostanie przedłużona. Ze względu na ograniczone środki finansowe Gmina nie ma obecnie możliwości realizacji nowego budownictwa komunalnego, a wolne lokale odzyskiwane są jedynie w wyniku ruchu ludności, co powoduje długoterminowe oczekiwanie na przydział lokalu. Dlatego nasza Gmina jako jedna z nielicznych realizuje szereg inicjatyw mających na celu poprawić dostępność mieszkań dla osób, w trudniejszej sytuacji tj. nie mogących nabyć mieszkania na wolnym rynku – stąd budowa mieszkań w ramach projektu SIM, czy też budownictwo TBS.

Działając na podstawie powyżej wspomnianej ustawy poinformowaliśmy naszych użytkowników o możliwych rozwiązaniach. Ponadto przewidziany zapis w art. 18 ust. 3a ww. ustawy o ochronie praw lokatorów. tj. osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacić za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie najmu socjalnego lokalu – **co w przypadku bezumownych użytkowników w lokalach usytuowanych przy ul. Rzecznej w Górze nie ma zastosowania**, więc nie może być tu mowy o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych.

Również w kontekście zarzutu naruszenia przez Gminę zasady legalizmu określonej w art. 7 Konstytucji RP należy wskazać, że w świetle powyższych wyjaśnień jest on bezzasadny, bowiem Gmina działa wyłącznie na podstawie i w granicach prawa – o czym mowa powyżej.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom mieszkańców, stosując zasadę art. 5 Kc tj. względy społeczne ze strony Gminy Wieliszew podjęto wszelkie możliwe działania w celu pozyskania mieszkań z innego zasobu.

Jednakże należy tu zaznaczyć, iż wynajem od Agencji Mienia Wojskowego również jak w zasobie KOWR wiąże się z krótkim okresem najmu. Pierwsze umowy na wynajem lokali z AMW zgodnie z uzyskana informacją pisemną mogą zostać zawarte na okres nie dłuższy niż jeden rok, z możliwością jego przedłużenia między innymi po sprawdzeniu dotychczasowych najemców pod kontem aktualnej sytuacji majątkowej, dochodowej, rodzinnej i zdrowotnej uprawniającej do otrzymania dalszej pomocy od Gminy.



WÓJT GMINY
Paweł Andrzej Kownacki

Gmina Wieliszew

ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego 1, 05-135 Wieliszew
gmina@wieliszew.pl | wieliszew.pl