

Łódź, 18 stycznia 2021 r.

PNIK-I.4131.55.2021

**Rada Gminy Łanięta**

**Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.)

**zawiadamiam,**

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały nr XXVI/176/20 Rady Gminy Łanięta z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łanięta na lata 2021 - 2025”, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 29 grudnia 2020 r.

**Uzasadnienie**

Uchwałą nr XXVI/176/20 z dnia 18 grudnia 2020 r. Rada Gminy Łanięta przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Moszczenica na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 3 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności m.in.:

- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 3);
- wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne (art. 21 ust. 2 pkt 7).

W ocenie organu nadzoru Program nie zawiera prognozy w zakresie planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach, a także nie reguluje prognozy dotyczącej wysokości kosztów w kolejnych latach.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także treści § 4 ust. 2 Programu. Zgodnie z tym przepisem najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę energii elektryczną, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. W ocenie organu nadzoru treść § 4 ust. 2 Programu jest niezgodna z art. 9 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz nie mieści się w pojęciu zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

Ponadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w uchwale wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W orzecznictwie przyjmuje się, że uchwała rady gminy różnicująca stawki powinna zawierać wszystkie czynniki wymienione w ustawie i nie może żadnego z nich pomijać (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13). W ocenie organu nadzoru z uwagi na charakterystykę Gminy Sieradz, wielkość lub ewentualnie podobny stan jej zasobu mieszkaniowego, czynniki wskazane w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów takie jak położenie budynku i lokalu w budynku lub ogólny stan techniczny budynku mogą nie mieć istotnego wpływu na wysokość czynszu najmu. Kwestia ta wymaga jednak wyjaśnienia.

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/skrytka.

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

*Ewa Wardega*  
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru  
i Kontroli**

Do wiadomości:

- Wójt Gminy Łanięta