

Łódź, 6 października 2022 r.

PNIK-I.4131.1010.2022

**Rada Gminy  
Strzelce Wielkie**

### **Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000)

#### **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 XL/259/22 Rady Gminy Strzelce Wielkie z 28 września 2022 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Strzelce Wielkie na lata 2022-2026, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 3 października 2022 r.

#### **Uzasadnienie**

Uchwałą Nr XL/259/22 z dnia 28 września 2022 r. Rada Gminy Strzelce Wielkie przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Wielkie na lata 2022 – 2026, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą treści § 2 ust. 1, § 11 ust. 1 oraz § 12 Programu.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 - 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności, m. in. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy).

W ocenie organu nadzoru Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy, ponieważ nie zawiera prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Wielkie w poszczególnych latach. W § 2 ust. 1 Programu zamieszczono tabelę, która przedstawia jedynie aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego. W tabeli ani w kolejnych przepisach Programu nie zawarto jednak wymaganej prognozy stanu technicznego zasobu.

W § 12 ust. 1 Programu zapisano, że oprócz czynszu, najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, t.j. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu, odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych. W ocenie organu nadzoru treść § 12 ust. 1 Programu nie mieści się w pojęciu zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, gdyż w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego opłaty niezależnie od właściciela nie są czynszem. Ponadto w ocenie organu nadzoru treść § 12 ust. 1 Programu zawiera modyfikację przepisu ustawowego, tj. art. 9 ust. 6 ww. ustawy.

W § 12 ust. 2 Programu zapisano, że czynsz płatny będzie w sposób i terminie określonym w umowie najmu, przy czym za zapłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. W ocenie organu nadzoru treść § 12 ust. 2 Programu jest niezgodna z art. 688<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.

Nadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w § 11 ust. 1 Programu położenia budynku oraz położenia lokalu w budynku jako czynników różnicujących stawki czynszu, o jakich mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uchwała rady gminy różnicująca stawki powinna co do zasady zawierać wszystkie czynniki mające wpływ na stawkę czynszu.

Dodatkowo organ nadzoru zwraca uwagę na naruszenie Zasad techniki prawodawczej, poprzez nieprawidłowe oznaczenie jednostek redakcyjnych w Programie, który stanowi załącznik do uchwały Nr XL/259/22, a który jest jej integralną częścią. Zgodnie ze stosowanym odpowiednio do aktów prawa miejscowego § 124 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), podstawową jednostką redakcyjną uchwały jest paragraf. Paragrafy dzieli się na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, litery na tiret, a tiret na podwójne tiret. Powyższe oznacza, że postanowienia załącznika podlegają takiej samej systematyzacji jednostek redakcyjnych, co uchwała.

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/skrytka.

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

***Justyna Szymańska-Chładzyńska***  
**Zastępca Dyrektora Wydziału**  
**Prawnego, Nadzoru i Kontroli**

Do wiadomości:

Wójt Gminy Strzelce Wielkie