



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.145.2024

Łódź, 14 lutego 2024 r.

Rada Gminy Rzeczyca

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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 LXIV/426/2024 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczyca, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi dnia 2 lutego 2024 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr LXIV/426/2024 z 24 stycznia 2024 r. Rada Gminy Rzeczyca uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzeczyca.

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 2023 r. poz. 725) – dalej jako „u.o.p.l.” wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować m. in. w szczególności:

- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; (art. 21 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.);
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna 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.

W § 5 ust. 2 załącznika do przedmiotowej uchwały Rada Gminy Rzeczyca określiła, że czynsz obejmuje następujące składniki: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną.

W § 5 ust. 3 załącznika do przedmiotowej uchwały określono, że najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości, w wypadkach, gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

W ocenie organu nadzoru nie ma podstaw prawnych do tego by w załączniku do przedmiotowej uchwały określić co obejmuje czynsz, a także co ponad czynsz zobowiązany jest uiszczać najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ustawodawca w art. 21 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. upoważnił radę gminy do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, a kwestii wyjaśnienia, co wchodzi w skład czynszu nie można uznać za jedną z takich zasad.

W § 7 ust. 1-3 załącznika do przedmiotowej uchwały określono, że mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Rzeczyca; umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy Rzeczyca; bieżący nadzór i utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz urządzeń komunalnych znajdujących się w nim sprawuje Wójt Gminy Rzeczyca.

W ocenie organu nadzoru realizując normę kompetencyjną z art. 21 ust. 2 pkt 5 u.o.p.l., a tym samym określając sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, rada nie była władna do określania podmiotu wykonującego czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

W § 5 ust. 9 załącznika do przedmiotowej uchwały określono, że zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

W ocenie organu nadzoru uchwała rady gminy nie może regulować jeszcze raz tego, co jest już zawarte w obowiązującej ustawie. Zawsze, bowiem tego rodzaju powtórzenie jest normatywnie zbędne, gdyż powtarzany przepis już obowiązuje.

Ponadto w § 3 ust. 4 załącznika do przedmiotowej uchwały istnieje błąd stanowiący oczywistą pomyłkę pisarską polegający na tym, że określono planowane remonty i modernizacje w latach 2016-2020, gdy tymczasem przedmiotowy program swoim zakresem obejmuje lata 2024-2028.

Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego zawiadomienia.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Wójt Gminy Rzeczyca