

Łódź, 29 września 2021 r.

PNIK-I.4131.716.2021

**Rada Miejska
w Konstantynowie Łódzkim**

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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 XXXVII/307/21 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 16 września 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstantynów Łódzki na lata 2021 - 2025, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 21 września 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXVII/307/21 z dnia 16 września 2021 r. Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstantynów Łódzki na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

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 2020 r. poz. 611 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);
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata (art. 21 ust. 2 pkt 2);
- 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 w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także treści § 12 ust. 5 Programu.

W ocenie organu nadzoru Program nie zawiera prognozy wielkości oraz prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Konstantynów Łódzki w poszczególnych latach. Uchwała zawiera w tym zakresie jedynie opis aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego.

W ocenie organu nadzoru program nie zawiera także planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Uchwała zawiera jedynie analizę potrzeb w tym zakresie.

W Programie przewidziano sprzedaż lokali, nie zamieszczono jednak stosownej prognozy z podziałem na kolejne lata.

Ponadto w ocenie organu nadzoru Program nie zawiera oznaczenia wysokości kosztów, 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 i ze wskazaniem jaka jest prognozowana wysokość tych kosztów w kolejnych latach.

Nadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w § 12 ust. 5 Programu położenia budynku jako czynnika różnicującego stawki czynszu, o jakim mowa w art. 7 ust. 1 pkt 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).

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-Chłodzińska
Zastępca Dyrektora Wydziału
Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego