

Łódź, 30 marca 2023 r.

PNIK-I.4131.302.2023

**Rada Miejska w Krośniewicach**

**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 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.)

**zawiadamiam**

o wszczęciu z urzędu postępowania określonego w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LXIX/409/23 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośniewice na lata 2023 - 2027, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 13 marca 2023 r.

**Uzasadnienie**

Uchwałą Nr LXIX/409/23 Rada Miejska w Krośniewicach przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośniewice na lata 2023 - 2027, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Powyższa uchwała została podjęta m. in. na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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.).

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy określić prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. W ocenie organu

nadzoru Rada Miejska w Krośniewicach nie określiła w rozdziale 2 Programu zatytułowanym „Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach” prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w rozbiciu na poszczególne lata, a jedynie ograniczyła się do informacji na temat wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego ujętego w formie tabeli na dzień 31 grudnia 2022 r. (§ 4 Programu). Program również nie zawiera prognozy stanu technicznego budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego z rozłożeniem na lata 2023 - 2027. Ponadto Rada w § 4 Programu błędnie użyła pojęcie „lokalu socjalnego”, które zostało zastąpione przez ustawodawcę pojęciem „najmu socjalnego” (art. 22 ww. ustawy). Powyższa zmiana została wprowadzona w życie w dniu 21 kwietnia 2019 r. na skutek zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych (Dz. U. z 2018 r. poz. 756).

W rozdziale 3 zatytułowanym „Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata” Rada Miejska w Krośniewicach, w § 9 Programu postanowiła, że „w latach 2023 - 2027 przeprowadzanie remontów będzie uzależnione od możliwości finansowych oraz w zakresie utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację”, co zdaniem organu nadzoru nie wypełnia dyspozycji z art. 21 ust. 2 pkt 2 tej ustawy. W § 10 ust. 2 Programu przedstawione zostały potrzeby remontowe na lata 2023 - 2027, natomiast brak jest w Programie planu remontów z rozbiciem na poszczególne lata. Wątpliwości budzi również tytuł tabeli Nr 3 „Potrzeby remontowe, a zarazem plan remontów na lata 2023 - 2027.

Ponadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w Programie 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 (wyrok WSA we Wrocławiu z 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13). Mając powyższe na uwadze, w § 16 ust. 3 Programu określającego warunki obniżenia czynszu nie wzięto pod uwagę takich czynników jak: wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, oraz ogólny stan techniczny budynku. Natomiast przy określaniu podwyższenia stawki czynszu w § 16 ust. 4 Programu nie wzięto pod uwagę obok powyżej wymienionych czynników również położenia budynku.

Następnie w rozdziale 6 Programu Rada nie uregulowała sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie wskazała

również przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu, do czego zobowiązuje dyspozycja z art. 21 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy.

Ponadto w rozdziale 9 Programu zatytułowanym „Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” Rada nie odniosła się w żaden sposób do wymaganej przepisami ustawy kwestii dotyczącej planowanej sprzedaży lokali (art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. b ww. ustawy).

Wobec powyższego w terminie do 4 kwietnia 2023 r. 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-Chłędzyńska***  
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru  
i Kontroli**

Do wiadomości:

Burmistrz Krośniewic