

Łódź, 11 października 2023 r.

PNIK-I.4131.926.2023

Rada Gminy Siemkowice

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 LVIII/325/23 Rady Gminy Siemkowice z dnia 2 października 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice na lata 2024-2028, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 6 października 2023 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr LVIII/325/23 z dnia 2 października 2023 r. Rada Gminy Siemkowice przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siemkowice na lata 2024 - 2028, 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 2023 r. poz. 725) – dalej ustawa o ochronie praw lokatorów, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować m. in. w szczególności:

- 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 ustawy);
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy).

W ocenie organu nadzoru Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także treści § 6 ust. 3 i 7 Programu.

W ocenie organu nadzoru w Programie nie dokonano podziału na poszczególne lata w zakresie następujących zadań:

- analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- planowana sprzedaż lokali.

Program powinien określać także zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu (art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy). Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: 1) położenia budynku; 2) położenia lokalu w budynku; 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; 4) ogólnego stanu technicznego budynku. Wyjaśnienia wymaga brak uwzględnienia w § 6 ust. 7 Programu położenia budynku oraz lokalu w budynku jako czynników różnicujących stawkę 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.

W § 6 ust. 3 Programu zapisano, że najemca oprócz opłaty za wynajem zobowiązany jest do uiszczenia innych opłat w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i usług. W ocenie organu nadzoru treść § 6 ust. 3 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 § 6 ust. 3 Programu zawiera modyfikację przepisu ustawowego, tj. art. 9 ust. 6 ww. ustawy.

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
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:

Wójt Gminy Siemkowice