



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.213.2024

Łódź, 12 marca 2024 r.

Rada Gminy Nowa Brzeźnica

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 366/LXIX/24 Rady Gminy Nowa Brzeźnica z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024-2028 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 29 lutego 2024 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr 366/LXIX/24 z dnia 20 lutego 2024 r. Rada Gminy Nowa Brzeźnica przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024-2028, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, zwany dalej Programem oraz ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu gminy, w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 2, zwane dalej Zasadami.

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, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować m. in. w szczególności:

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.

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy);
- 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);
- 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 (art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy);
- 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 ustawy).

W ocenie organu nadzoru Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 5 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także ust. 5, 9 i 10 w rozdziale drugim Programu.

W ocenie organu nadzoru w Programie nie zawarto prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, a także analizy potrzeb w zakresie ewentualnych remontów i modernizacji. Nie uregulowano sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, a ograniczono się jedynie do sformułowania, że zarząd nad lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Zasobu sprawuje Wójt Gminy. Program nie obejmuje wysokości 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.

W ust. 5 w rozdziale II Programu zawarto tabelę procentowej zniżki i podwyżki czynszu. Nie uwzględniono jednak w tabeli czynników o jakich mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Program powinien określać 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 ust. 5 w rozdziale drugim Programu położenia budynku, położenia lokalu w budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku jako czynników różnicujących stawkę czynszu, o jakich mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ust. 8 w rozdziale II Programu wskazano, że czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W ocenie organu nadzoru w dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 4 nie mieści się stanowienie o terminie płatności czynszu najmu. W ust. 9 i 10 w rozdziale II Programu zamieszczono przepisy podwyższenia czynszu najmu. W ocenie organu nadzoru kwestie dotyczące podwyżek czynszu zostały wyczerpująco uregulowane w art. 8a i art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Stosownie do treści art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności: 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu; 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu; 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach; 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej; 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy; 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności; 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b. W ocenie organu nadzoru zasady wynajmowania określone w załączniku Nr 2 do uchwały nie wypełniają w pełni delegacji ustawowej określonej w wyżej przytoczonym art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Ponadto wynikający z art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie lokatorów obowiązek określenia warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy (a więc możliwości złożenia wniosku o zawarcie najmu lokalu z gminnego zasobu) nie może być rozumiany inaczej niż tylko takich warunków jak np. liczby osób korzystających z dotychczasowego lokalu, jego powierzchni, wyposażenia, stanu technicznego, itp., a

okoliczności prawne takie jak posiadanie tytułu prawnego nie mogą wykluczać danej osoby z możliwości ubiegania się o uzyskanie pomocy w zakresie poprawy warunków zamieszkiwania (wyrok NSA z dnia 9 lutego 2023 r. o sygn. akt III OSK 6685/21).

Dodatkowo organ nadzoru zwraca uwagę na naruszenie Zasad techniki prawodawczej, do którego doszło podczas uchwalania przedmiotowej uchwały. 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. Program jak i Zasady stanowią załączniki do uchwały – załączniki zaś są integralną częścią uchwały. Oznacza to, że zapisy załącznika podlegają takiej samej systematyzacji jednostek redakcyjnych, co uchwała. Zapisy Programu jak i Zasad nie są zaś zredagowane zgodnie z ww. zasadami.

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.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Wójt Gminy Nowa Brzeźnica