

Łódź, 19 kwietnia 2021 r.

PNIK-I.4131.360.2021

Rada Gminy Ujazd

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 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 XXXVI/300/21 Rady Gminy Ujazd z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2021 - 2025, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 8 kwietnia 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXVI/300/21 z dnia 30 marca 2021 r. Rada Gminy Ujazd przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy 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) 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);

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/skrytka
www.lodzkie.eu

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 www.lodzkie.eu w zakładce ochrona danych osobowych.

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

W ocenie organu nadzoru Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także treści § 5 ust. 10 Programu.

W ocenie organu nadzoru Program nie zawiera prognozy wielkości oraz prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tomaszów Mazowiecki w poszczególnych latach. Uchwała zawiera jedynie opis aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego oraz jego aktualny stan techniczny, brak jest natomiast opisu prognozy na kolejne lata.

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.

W § 5 ust. 10 Programu zapisano, że najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat na podstawie odrębnych umów za dostawę wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych i płynnych. W ocenie organu nadzoru treść § 5 ust. 10 Programu nie mieści się w pojęciu zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, gdyż w świetle przepisów ustawy opłaty niezależnie od właściciela nie są czynszem. Jednocześnie w ocenie organu nadzoru treść § 5 ust. 10 Programu jest niezgodna z art. 9 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Nadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w tabeli zamieszczonej w Rozdziale 4 ust. 2 Programu położenia lokalu w budynku jako czynnika różnicującego stawki czynszu, o jakim mowa 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 (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13). W ocenie organu nadzoru z uwagi na charakterystykę Gminy Ujazd położenie lokalu w budynku może nie mieć wpływu na wysokość czynszu najmu. Kwestia ta wymaga jednak wyjaśnienia.

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

Ewa Wardęga
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:

Wójt Gminy Ujazd