

Łódź, 9 kwietnia 2021 r.

PNIK-I.4131.322.2021

**Rada Miejska
w Drzewicy**

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 XXXI/229/2021 Rady Miejskiej w Drzewicy z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drzewica w latach 2021 - 2026, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 31 marca 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXI/229/2021 z dnia 24 marca 2021 r. Rada Miejska w Drzewicy przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2021 - 2026, stanowiący załącznik nr 1 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), zwanej dalej ustawą, 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);

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.

- 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.

Program nie zawiera prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Drzewica w poszczególnych latach oraz prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Drzewica w poszczególnych latach. Uchwała zawiera jedynie aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego oraz aktualny stan techniczny tego zasobu przedstawiony na dzień 1 stycznia 2021 r., brak jest natomiast opisu prognozy na kolejne lata.

W ocenie organu nadzoru wskazanie w uchwale jedynie kosztów planowanych prac z podziałem na poszczególne nieruchomości, w poszczególnych latach, nie spełnia w sposób wystarczający wymogu sporządzenia w programie planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali.

W programie przewidziano sprzedaż lokali mieszkalnych. Z programu nie wynika jednak prognozowana liczba sprzedaży w kolejnych latach.

W programie nie zamieszczono określenia 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 (art. 21 ust. 2 pkt 7).

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także treści § 9 ust. 7 i 8 Programu.

W ocenie organu nadzoru treść § 9 ust. 7 i 8 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. Ponadto treść § 9 ust. 7 Programu jest niezgodna z art. 9 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Ponadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w uchwale wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy, tj. położenie budynku i położenie lokalu w budynku. 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). Ewentualnie wyjaśnienia wymaga czy z uwagi na charakterystykę Gminy Drzewica, wielkość i stan jej zasobu mieszkaniowego, czynniki wskazane w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, a mianowicie położenie lokalu w budynku lub ogólny stan techniczny budynku mają wpływ na wysokość czynszu najmu.

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:

Burmistrz Drzewicy