

Łódź, 16 lutego 2021 r.

PNIK-I.4131.165.2021

Rada Gminy Sadkowice

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/169/2021 Rady Gminy Sadkowice z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadkowice na lata 2021 - 2026, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 9 lutego 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXI/169/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. Rada Gminy Sadkowice przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021 - 2026, 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).

W ocenie organu nadzoru Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ocenie organu nadzoru Program nie zawiera prognozy dotyczącej wielkości oraz prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sadkowice w poszczególnych latach. Uchwała zawiera wyliczenie lokali należących do zasobu i jednocześnie wskazuje się, że wielkość zasobu może ulegać niewielkim zmianom. Brak jest zatem w ocenie organu nadzoru prognozy wielkości zasobu w poszczególnych latach. Uchwała zawiera jedynie aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego, brak jest natomiast opisu prognozy na kolejne lata, a jednocześnie wskazuje się w uchwale, że remonty i modernizacja będą koncentrowały się na poprawie stanu technicznego lokali.

W ocenie organu nadzoru program nie zawiera także planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą także treści § 12 ust. 1 Programu, zgodnie z którym lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Sadkowice, z wyłączeniem lokali socjalnych oraz lokali oddanych w najem na rzecz nauczycieli na okres związany ze stosunkiem pracy, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Sadkowice, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu. Tym samym § 12 ust. 1 Programu dotyczy zasad zbywania nieruchomości, co oznacza, że zasady zbywania nieruchomości powinny zostać uregulowane w uchwale wydanej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy o samorządzie gminnym.

Wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w uchwale wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu wymienionych w art. 7 ust. 1 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), tj. położenia lokalu w budynku i ogólnego stanu 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). W ocenie organu nadzoru z uwagi na charakterystykę Gminy Sadkowice, wielkość i podobny stan jej zasobu mieszkaniowego, czynniki wskazane w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów takie jak położenie lokalu w budynku lub ogólny stan techniczny budynku mogą nie mieć istotnego wpływu na wysokość czynszu najmu. Kwestia ta wymaga jednak stosownego 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 Sadkowice