

Łódź, 18 stycznia 2023 r.

PNIK-I.4131.49.2023

**Rada Miejska w Łodzi**

**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) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 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 LXX/2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 28 grudnia 2022 r.

**Uzasadnienie**

Uchwałą Nr LXX/2108/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rada Miejska w Łodzi przyjęła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030, stanowiący załącznik do uchwały.

W § 8 ust. 1 załącznika do uchwały ustalono czynniki obniżające stawkę bazową czynszu najmu w zasobie mieszkaniowym Miasta Łodzi. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą następujących czynników zawartych w ww. tabeli, a mianowicie:

- czynnika znajdowania się lokalu mieszkalnego w budynku wyłączonym z eksploatacji z uwagi na stan techniczny, który zmniejsza stawkę bazową czynszu o 30% (Lp. 6 tabeli),
- czynnika wyłączenia lokalu z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny, który zmniejsza stawkę bazową czynszu o 20% (Lp. 7 tabeli).

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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.), wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi – Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 16 47, fax: (+48) 42 664 11 60 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP  
PN@lodz.uw.gov.pl; <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.

powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności, m. in. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu (art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy).

W ocenie organu nadzoru zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, o którym mowa w ww. przepisie ustawy mogą dotyczyć tylko takiego lokalu, który może być przedmiotem najmu lokalu mieszkalnego, innymi słowy lokalu, który nadaje się do zamieszkania. W uchwale przewidziano czynsz za lokal wyłączony z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny, ze zniżką 20 lub 30 %. W ocenie organu nadzoru powyższa zasada może wprowadzać w błąd mieszkańców zasobu, co do obowiązku uiszczenia czynszu lokalu w takim przypadku. W ocenie organu nadzoru skoro lokal jest wyłączony z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny, to logicznym jest brak możliwości spełniania przez ten lokal warunków jakim powinien odpowiadać lokal z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

Wyjaśnienia wymaga także pojęcie lokalu wyłączonego z eksploatacji, a w szczególności, kto, w jakim trybie i w jakich okolicznościach wydaje decyzję w sprawie takiego wyłączenia. Należy zauważyć na istnienie art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), zgodnie z którym w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany: nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania. Jeżeli zatem budynek lub jego część został wyłączony z użytkowania to nie jest możliwe w tym czasie jego wynajęcie na cele mieszkaniowe z uwagi na grożące zawalenie.

Wobec powyższego, w terminie 5 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**

***Piotr Cepa***  
**Radca prawny - Koordynator**  
**Oddziału nadzoru prawnego**  
**i Wojewódzkiego Dziennika Urzędowego**  
**w Wydziale Prawnym, Nadzoru**  
**i Kontroli**

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Łodzi