

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.815.2024

Łódź, 7 listopada 2024 r.

Rada Miejska w Pajęcznie

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr 52/VI/24 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 16 października 2024 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pajęczno na lata 2024-2028, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 22 października 2024 r.

Uzasadnienie

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą § 21, § 23, § 24 ust. 1 i ust. 3, § 25, § 26, § 27, § 29 i § 35 ust. 3 załącznika do uchwały Nr 52/VI/24 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 16 października 2024 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pajęczno na lata 2024-2028, zwanego dalej Programem.

W ocenie organu nadzoru § 21 Programu jest niezgodny z art. 2 ust. 1 pkt 8a 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) i wykracza poza normę kompetencyjną zawartą w art. 21 ust. 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/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.

Id: B7F13A37-67C6-44DD-8EE6-6E54A5E6A28F

pkt 4 ww. ustawy. Wskazane w § 21 Programu koszty stanowią koszty utrzymania lokalu, które ustawa o ochronie praw lokatorów wyraźnie odróżnia od czynszu, np. w art. 8a ustawy.

W § 23 Programu zapisano, że podstawą wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Łódzkiego co sześć miesięcy. W ocenie organu nadzoru przepis ten nie jest jasny i w związku z tym wyjaśnienia wymaga jakie jest jego znaczenie, w tym jego wpływ na wyliczenie stawki czynszu.

W § 24 ust. 1 Programu określono maksymalne wysokości podwyżek czynszu. W ocenie organu nadzoru w dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy nie mieści się stanowienie zasad podwyższania wysokości czynszu za używanie lokalu, gdyż zasady te zostały już uregulowane w ustawie o ochronie praw lokatorów w art. 8a.

W § 24 ust. 3 Programu wyjaśnienia wymaga pojęcie wartości odtworzeniowej budynku. W art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy o ochronie praw lokatorów jest bowiem mowa o wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, a nie o wartości odtworzeniowej budynku.

§ 25 Programu, w ocenie organu nadzoru, stanowi modyfikację art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ocenie organu nadzoru przepisy § 26 i 27 Programu są niezgodne z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. 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 Programie położenia budynku i położenia lokalu w budynku oraz ogólnego stanu budynku jako czynników różnicujących stawkę czynszu. Ponadto w ocenie organu określenie ww. czynników ma polegać na określeniu ich wpływu na bazową wysokość stawki czynszu.

§ 29 Programu, w ocenie organu nadzoru, stanowi modyfikację art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W § 35 ust. 3 Programu przyjęto, że wspólnota mieszkaniowa będzie mogła powierzyć zarządzanie danym budynkiem mieszkalnym innemu podmiotowi posiadającemu stosowne uprawnienia do tego typu działalności. W ocenie organu nadzoru do kompetencji rady miejskiej nie należy stanowienie o prawach wspólnoty mieszkaniowej w zakresie ustalenia sposobu zarządu tą nieruchomością. Określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

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/enadzor albo ePUAP: /lodzuw/skrytka.

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/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.

z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Piotr Cępa

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

Do wiadomości:

Burmistrz Pajęczna

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/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.

Id: B7F13A37-67C6-44DD-8EE6-6E54A5E6A28F