

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.152.2025

Łódź, 21 lutego 2025 r.

Rada Gminy Zadzim

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, 1572, 1907 i 1940) 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 XIV/69/2025 Rady Gminy Zadzim z dnia 12 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zadzim na lata 2025-2029, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 13 lutego 2025 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XIV/69/2025 z dnia 12 lutego 2025 r. Rada Gminy Zadzim przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zadzim na lata 2025 - 2029, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej Programem.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą wypełnienia delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 2, 4 i 7 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) – dalej ustawa, ust. 4 w Rozdziale 5 Programu, trzech ostatnich zdań w Rozdziale 9 Programu oraz Rozdziału 10 Programu.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 2, 4 i 7 ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować m. in.:

— plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata (art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy);

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.

- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu (art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy);
- 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 ustawy).

W Rozdziale 3 ust. 3 Programu zapisano, że zadania w tym zakresie (plan remontów) ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy. W ocenie organu nadzoru powyższy zapis nie wypełnia delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdyż plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata powinien znajdować się w Programie.

W Rozdziale 5 ust. 2 Programu zapisano, że Wójt Gminy w drodze zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową. W ocenie organu nadzoru powyższy przepis nie wypełnia delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdyż nie określa zasad polityki czynszowej w sposób zgodny z art. 7 ust. 1 w zw. z art. 8 pkt 1 ustawy. Program powinien zawierać bowiem wskazanie czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, a w szczególności:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

Program, pomimo zamieszczenia w nim Rozdziału 8 "Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy", nie podaje 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. W związku z powyższym Program nie wypełnia, w ocenie organu nadzoru, dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy.

W ust. 4 w Rozdziale 5 Programu zapisano, że najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp. W ocenie organu nadzoru ust. 4 w Rozdziale 5 Programu stanowi niedozwoloną modyfikację art. 9 ust. 5 i 6 ustawy.

W ocenie organu nadzoru trzy ostatnie zdania w Rozdziale 9 Programu dotyczą zasad wynajmowania i nie powinny się znajdować w uchwale wydanej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy, lecz w uchwale wydanej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy. Niezależnie od powyższego ww. zdania budzą wątpliwości co do ich zgodności z art. 4 ust. 2 i art. 21 ust. 3 pkt 2 ustawy.

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.

Odnosnie Rozdziału 10 Programu i zawartej w nim klauzuli generalnej, zgodnie z którą w sprawach nieuregulowanych uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa (w szczególności Kodeks cywilny i ustawa) w ocenie organu nadzoru jest on niezgodny z art. 87 Konstytucji RP, gdyż narusza hierarchię źródeł powszechnie obowiązującego prawa.

Dodatkowo organ nadzoru zwraca uwagę na naruszenie zasad techniki prawodawczej, do którego doszło podczas uchwalania przedmiotowej uchwały. Zgodnie ze stosowanym odpowiednio do aktów prawa miejscowego § 124 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283) podstawową jednostką redakcyjną uchwały jest paragraf. Paragrafy dzieli się na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, litery na tiret, a tiret na podwójne tiret. Program stanowi załącznik do uchwały – załącznik zaś jest integralną częścią uchwały. Oznacza to, że zapisy załącznika podlegają takiej samej systematyzacji jednostek redakcyjnych, co uchwała. Zapisy w Programie nie są zaś zredagowane zgodnie z ww. zasadami.

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.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłodzińska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Wójt Gminy Zadzim

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.