

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI  
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.940.2024

Łódź, 12 grudnia 2024 r.

**Rada Gminy Brąszewice**

**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 i 1572) 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 IX/63/2024 Rady Gminy Brąszewice z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2025-2029, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 4 grudnia 2024 r.

**Uzasadnienie**

Uchwałą Nr IX/63/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. Rada Gminy Brąszewice przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brąszewice na lata 2025 – 2029” stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą następujących postanowień Programu.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 3 i 4 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, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować m. in.:

- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy);
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu (art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy).

W § 3 ust. 2 Programu uregulowano, że Gmina Brąszewice nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w najbliższym czasie.

**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.

Zgodnie z wymogiem art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy Program powinien odnosić się do planowanej sprzedaży w kolejnych latach, a nie tylko do bliżej niesprecyzowanego "najbliższego czasu".

W § 4 ust. 2 i § 4 ust. 6 zdanie drugie Programu zawarto postanowienia, które w ocenie organu nadzoru nie mieszczą się w pojęciu zasad polityki czynszowej. Termin płatności czynszu czy charakter wypowiedzenia wysokości czynszu jest regulowany przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów czy też przepisami Kodeksu cywilnego.

W § 4 ust. 7 Programu zapisano, że najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody zimnej i ciepłej oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. W ocenie organu nadzoru § 4 ust. 7 Programu stanowi niedozwoloną modyfikację art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W § 4 ust. 8 Programu ustalono czynniki obniżające stawki czynszu. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 jako czynników różnicujących stawkę czynszu, o jakich mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

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-Chłędzińska***

**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli**

Do wiadomości:

Wójt Gminy Brąszewice

**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.