

Łódź, 12 kwietnia 2021 r.

PNIK-I.4131.328.2021

**Rada Miejska
Tomaszowa Mazowieckiego**

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 XLIII/313/2021 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2021 - 2025”, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 1 kwietnia 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XLIII/313/2021 z dnia 25 marca 2021 r. Rada Miejska Tomaszowa Mazowieckiego przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej Programem.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą kwestii prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tomaszów Mazowiecki w poszczególnych latach oraz planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata. Ponadto zastrzeżenia dotyczą treści § 20 ust. 4 i 5 Programu.

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.

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/skrytka

www.lodzkie.eu

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 www.lodzkie.eu w zakładce ochrona danych osobowych.

poz. 611), zwanej dalej ustawą, 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.

W ocenie organu nadzoru program nie zawiera prognozy prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Tomaszów Mazowiecki w poszczególnych latach. Ponadto w ocenie organu nadzoru Program nie zawiera planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

W § 20 ust. 4 Programu przyjęto zasadę, że w nowo wybudowanych budynkach oraz budynkach po remontach kapitałnych oraz modernizacjach, stawka czynszu wynosić będzie 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Oznacza to, że rola Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w ustalaniu stawki czynszu w wypadku określonym w § 20 ust. 3 Programu sprowadza się jedynie do dokonania odpowiedniego działania matematycznego, którego wynik jest z góry przesądzony. Sytuacja taka pozostaje w sprzeczności z treścią art. 8 pkt 1 ustawy, który wyraźnie stanowi, że stawki czynszu w przypadku nieruchomości należących do gminnego zasobu mieszkaniowego określa wójt (burmistrz, prezydent miasta). Zgodnie z wolą ustawodawcy to zatem ten organ, a nie rada gminy, ma ustalić konkretne stawki czynszu. Rada gminy natomiast w tym zakresie upoważniona jest - na mocy art. 21 ust. 2 pkt 4 - jedynie do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Może ona zatem postanowić w szczególności o przesłankach i wysokości obniżek czynszu, nie może natomiast określić stawki czynszu. Kompetencja ta bowiem została przekazana wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta). W przedmiotowej uchwale doszło do naruszenia opisanych wyżej zasad, gdyż Rada Miasta oprócz określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu ustaliła także wysokość stawki czynszu, nie pozostawiając w tym zakresie Prezydentowi żadnej swobody. W związku z tym w ocenie organu nadzoru Rada Miasta - przyjmując zakwestionowany przepis - przekroczyła swoje uprawnienia i wkroczyła w sferę ustawowych kompetencji przysługujących Prezydentowi Miasta.

W § 20 ust. 5 Programu przyjęto natomiast zasadę, że odzyskane przez Gminę lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80m², mogą być oddane w najem w drodze pisemnego przetargu ofertowego a w przypadku jego nie rozstrzygnięcia, w drodze negocjacji. W ocenie organu nadzoru tym samym w odniesieniu do lokali przekraczających 80 m², nie uwzględniono wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. 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). Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu. Ustalenie przetargowego trybu kształtowania wysokości czynszów w mieszkaniach komunalnych, faworyzuje osoby o lepszej sytuacji majątkowej, a przy tym brak jest możliwości aby cena najmu takiego lokalu ustalona w drodze przetargu publicznego uwzględniała czynniki wymagane przepisem art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (wyrok NSA z dnia 28 stycznia 2010 r. I OSK 1467/09).

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:

Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego