

Łódź, 15 lutego 2021 r.

PNIK-I.4131.154.2021

**Rada Miasta
Piotrkowa Trybunalskiego**

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 XXXII/438/21 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2021 - 2025, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 5 lutego 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXII/438/21 z dnia 27 stycznia 2021 r. Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą kwestii prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w poszczególnych latach, treści § 24 ust. 1 – 3 Programu oraz treści § 33 ust. 2 pkt 1 i 2 Programu.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności m.in. prognozę

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.

dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

W ocenie organu nadzoru Program nie zawiera prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w poszczególnych latach. Uchwała zawiera jedynie aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego na dzień 31 października 2020 r., brak jest natomiast opisu prognozy na kolejne lata.

W § 24 Programu wprowadzono zasadę, że czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin, obowiązuje w wysokości określonej w drodze przetargu. 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). Nadto należy zauważyć, że, jak stanowi art. 21 ust. 3b ustawy o ochronie praw lokatorów, określenie kryteriów oddania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić w uchwale, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, a nie w uchwale, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy.

W § 33 ust. 2 pkt 1 Programu postanowiono, że Miasto może zawierać z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. umowy o zasadach współdziałania przewidujące m.in. wskazywanie przez Miasto określonych najemców, którzy zwolnią dotychczas zajmowane lokale w zasobie, do lokali stanowiących własność TBS. Zgodnie natomiast z § 33 ust. 2 pkt 2 Programu Miasto może wspierać budownictwo Towarzystwa

Spółecznego Sp. z o.o., przez przekazywanie nieruchomości gruntowych pod budownictwo i dokapitalizowanie Spółki. W ocenie organu nadzoru norma kompetencyjna wynikająca z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy w związku z art. 21 ust. 2 pkt 5 i pkt 8 nie upoważnia rady gminy do stanowienia podstaw prawnych do zawierania ze wskazanym podmiotem określonych umów oraz nie upoważnia do stanowienia podstaw prawnych wspierania konkretnego podmiotu przez przekazywanie nieruchomości gruntowych pod budownictwo i dokapitalizowanie spółki.

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 Piotrkowa Trybunalskiego