



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.19.2024

Łódź, 10 stycznia 2024 r.

Rada Miejska w Łodzi

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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 LXXXV/2572/23 Rady Miejskiej w Łodzi z 20 grudnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 27 grudnia 2023 r.

Uzasadnienie

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą § 6 ust. 5 pkt 2 i § 18 ust. 3 uchwały Nr LXXXV/2572/23 Rady Miejskiej w Łodzi z 20 grudnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

W § 6 ust. 5 pkt 2 uchwały przyjęto, że Miasto Łódź odmawia zawarcia umowy najmu członkom wspólnoty samorządowej, którzy w okresie trzech kolejnych lat bezpośrednio poprzedzających złożenie wniosku dokonali dobrowolnego zbycia prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, pozwalającego na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. Powyższy przepis, w ocenie organu nadzoru może stanowić naruszenie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna 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.

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwanej dalej ustawą. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Jak podkreśla się w judykaturze podstawowymi warunkami jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o lokal z zasobów mieszkaniowych gminy są: niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz niski dochód. Ustawa nie wprowadza innego różnicowania podmiotów, nie zezwala na różnicowanie osób pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych. Zasady wynajmowania lokali winny być tak skonstruowane, by ci spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe, od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu (wyrok NSA z 21 stycznia 2014 r., sygn. akt I OSK 2322/13). Kwestionowany przepis może w ocenie organu nadzoru wykluczać z kręgu osób uprawnionych do uzyskania prawa najmu lokalu w zasobie mieszkaniowym Miasta Łodzi osoby, które z różnych powodów mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz niski dochód.

Stosownie do treści § 18 ust. 3 uchwały w przypadku, gdy pula lokali przeznaczonych na realizację zadania polegającego na wynajmowaniu lokali w zasobie nowym oraz zrewitalizowanym jest większa niż liczba wnioskodawców znajdujących się na zatwierdzonej lub zaktualizowanej rocznej liście mieszkaniowej zasobu nowego oraz zrewitalizowanego, nadwyżkowe lokale z tego zasobu mogą być wynajmowane osobom, które złożyły wniosek o najem lokalu, a nie znalazły się na rocznej liście socjalnej lub rocznej liście mieszkaniowej. Zgodnie ze zdaniem drugim § 18 ust. 3 uchwały nie stosuje się w tym przypadku § 6 ust. 3 uchwały, tj. przepisu zawierającego kryteria dochodowe umożliwiające wynajęcie lokalu nowego lub zrewitalizowanego. W ocenie organu nadzoru § 18 ust. 3 uchwały może stanowić naruszenie art. 4 ust. 2 i art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy. Zgodnie z § 2 pkt 21 uchwały przez zasób nowy oraz zrewitalizowany należy rozumieć zasób lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po roku 2016 lub pozyskanych w ramach inwestycji prowadzonych przy udziale innych podmiotów i współfinansowanych z funduszy zewnętrznych albo wyremontowanych w ramach realizacji działań zaplanowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Łodzi na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji ustanowionej uchwałą Nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1291 i 2337, z 2019 r. poz. 4415 oraz z 2021 r. poz. 2951), a także wynajmowanych od

innych podmiotów w celu realizacji zadań ustawowych, z wyłączeniem lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych lub wybudowanych albo pozyskanych z przeznaczeniem na najem socjalny. W ocenie organu nadzoru, pomimo zdefiniowania w uchwale zasobu nowego oraz zrewitalizowanego, to stanowi on w dalszym ciągu część zasobu mieszkaniowego gminy, o jakim mowa w ww. art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy, zgodnie z którym przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Jak wyżej wskazano z art. 4 ust. 2 ustawy wynika, że podstawowymi warunkami jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o lokal z zasobów mieszkaniowych gminy są niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz niski dochód. Tymczasem § 18 ust. 3 uchwały przewiduje możliwość wynajmowania lokali nowych i zrewitalizowanych dla osób nie spełniających kryterium dochodowego. W ocenie organu nadzoru, zgodnie z przyjętą przez Radę Miejską w Łodzi uchwałą, w przypadku, gdy nie będzie osób spełniających minimalne i maksymalne kryterium dochodowe z § 6 ust. 3 uchwały, to lokale nowe lub zrewitalizowane będą mogły być wynajmowane osobom nie posiadającym niskich dochodów, z pominięciem osób będących na liście osób oczekujących na lokal socjalny albo inny lokal znajdujący się w zasobie mieszkaniowym, o jakich mowa w § 6 ust. 1 i 2 uchwały.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego powinny określać w szczególności m. in. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu. Art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy nakłada obowiązek na radę określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, z uwzględnieniem przesłanki niskiego dochodu (art. 4 ust 2 ustawy). Tymczasem w § 18 ust. 3 uchwały wprowadzono możliwość wynajmowania lokali nowych i zrewitalizowanych przez osoby przekraczające kryterium dochodowe określone w § 6 ust. 3 uchwały. Nie wprowadzono w tym przypadku żadnego kryterium dochodowego, zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy.

Wobec powyższego, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie, w szczególności proszę o wyjaśnienie podstawy prawnej uchwały. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu

Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP:
/lodzuw/skrytka.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Łodzi