

Łódź, 16 lutego 2021 r.

PNIK-I.4131.159.2021

**Rada Gminy
Tomaszów Mazowiecki**

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 XXXVII/213/21 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tomaszów Mazowiecki na lata 2021 - 2026, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 5 lutego 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXVII/213/21 z dnia 28 stycznia 2021 r. Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021 - 2026, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

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. poz. 611) wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności m.in.:

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.

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 2);
- 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);
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 3);
- 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).

W ocenie organu nadzoru Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ocenie organu nadzoru Program nie zawiera prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tomaszów Mazowiecki w poszczególnych latach. Uchwała zawiera jedynie aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego, brak jest natomiast opisu prognozy na kolejne lata.

Ustawa rozróżnia pojęcie planu remontów i modernizacji (art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy) od kosztów remontów i modernizacji (art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy). Tymczasem w programie w rozdziale 2 w planie remontów i modernizacji w poszczególnych latach podano kwoty przewidziane na remonty i modernizacje. Nie zamieszczono zaś planu remontów i modernizacji. Podając zaplanowane koszty nie dokonano przy tym wskazania kosztów bieżącej eksploatacji.

W programie przewidziano sprzedaż lokali mieszkalnych. Z programu nie wynika jednak planowana liczba sprzedaży w kolejnych latach.

Ponadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w tabeli zamieszczonej w Rozdziale 4 ust. 2 Programu położenia budynku jako czynnika różnicującego stawki czynszu, o jakim mowa 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). W ocenie organu nadzoru z uwagi na charakterystykę Gminy Tomaszów Mazowiecki położenie budynku może nie mieć istotnego wpływu na wysokość czynszu najmu. Kwestia ta wymaga jednak wyjaśnienia.

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:

Wójt Gminy Tomaszów Mazowiecki