

Łódź, 13 kwietnia 2021 r.

PNIK-I.4131.338.2021

Rada Miejska w Lututowie

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 XXXI/204/2021 Rady Miejskiej w Lututowie z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lututów na lata 2021-2026, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 2 kwietnia 2021 r.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXI/204/2021 z dnia 25 marca 2021 r. Rada Miejska w Lututowie przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021 - 2026, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą § 11, 13, 14 i 15 Programu.

W § 14 Programu zapisano, że stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej pozostałych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na poziomie 3 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² pomieszczenia mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę. W ocenie organu nadzoru oznacza to, że rola Burmistrza Lututowa w ustalaniu stawki czynszu sprowadza się w tym przypadku jedynie do dokonania odpowiedniego działania matematycznego, którego wynik jest z góry przesądzony. Sytuacja taka pozostaje w sprzeczności z treścią art. 8 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), zwanej dalej ustawą, 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 ustawy - 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 zatem do naruszenia opisanych wyżej zasad. W § 14 Programu wskazano przy tym, że zasada wyliczania czynszu w oparciu o 3% wysokości wskaźnika odnosi się do „pozostałych lokali”. W ocenie organu nadzoru z uchwały nie wynika jednocześnie jakie lokale objęte są tym pojęciem.

W § 13 Programu ustalono obowiązek płatności czynszu najmu w terminie do dnia 20 każdego miesiąca z góry. W ocenie organu nadzoru w kompetencji Rady Miejskiej zawartej w art. 21 ust. 1 i 2 pkt ustawy nie mieści się określanie treści umowy najmu, w szczególności terminu płatności czynszu najmu.

W § 15 Programu postanowiono, że lokator oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela np. za dostawę energii elektrycznej, wody, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz śmieci. W ocenie organu nadzoru treść § 15 Programu nie mieści się w pojęciu zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, gdyż w świetle przepisów ustawy opłaty niezależnie od właściciela nie są czynszem. Jednocześnie w ocenie organu nadzoru treść § 15 Programu jest niezgodna z art. 9 ust. 6 ustawy.

Ponadto wyjaśnienia wymaga nieuwzględnienie w § 11 Programu wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. położenie budynku i położenie lokalu w budynku. 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). Ewentualnie wyjaśnienia wymaga czy z uwagi na charakterystykę Gminy Lututów, wielkość i stan jej zasobu mieszkaniowego, czynniki wskazane w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, a mianowicie położenie budynku i lokalu w budynku mają na terenie Gminy wpływ na wysokość czynszu najmu.

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 Wardega
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:

Burmistrz Lututowa