

Łódź, 19 lipca 2023 r.

PNIK-I.4131.605.2023

Rada Gminy Brójce

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 roku – 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 o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LXXI/452/23 Rady Gminy Brójce z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2028, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi dnia 3 lipca 2023 r.

Uzasadnienie

W toku kontroli uchwały Nr LXXI/452/23 Rady Gminy Brójce z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2028, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi dnia 3 lipca 2023 r., dalej jako „Program” organ nadzoru powziął wątpliwość, co do jego zgodności z prawem.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą postanowień Programu, stanowiącego załącznik do uchwały, w zakresie:

1) w § 4 ust. 7 Programu określono, że „Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczeni tymczasowe stanowić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Brójce”.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 w związku art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) , dalej jako „u.o.p.l.”, stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu oraz za pomieszczenia tymczasowe, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Wskazanie przez ustawodawcę w jakich granicach będzie się kształtowała wysokość czynszu i postanowienie przez niego, że stawka tego czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym nie oznacza, że Rada jest władna wskazać jaka stawka czynszu będzie pobierana przez gminę.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Ustawodawca sam określił zatem zadania, których realizację powierzył określonym organom gminy wskazując przy tym w sposób wyraźny zakres właściwości organu stanowiącego. Gospodarowanie mieniem komunalnym, czyli de facto, wykonywanie niniejszej uchwały i zawieranie stosownych umów z podmiotami wynajmującymi lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Brójce, a tym samym również ustalanie wysokości czynszów, ustawodawca powierzył wójtowi. Realizując kompetencje wynikające z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym to zarządca mieniem komunalnym - wójt w treści umowy z najemcą ustali stawkę czynszu najmu.

Dodatkowego podkreślenia wymaga, że również u.o.p.l. wskazuje wprost w treści art. 8 pkt 1, że w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki, czyli w przedmiotowej sprawie Wójt.

Tym samym o ile za dopuszczalne należałoby uznać określenie przez Radę minimalnej stawki czynszu, stanowiącej swoisty wyznacznik dla Wójta gospodarującego mieniem gminy i wynajmującego lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, o tyle ostateczne określenie stawki czynszu, jaka będzie stosowana w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji Wójta, co oznacza, że to Wójt gospodarując mieniem gminy ustali ostatecznie wysokość stawki czynszu za lokal socjalny i za pomieszczenia tymczasowe zważając na to, aby wysokość tej stawki nie przekroczyła połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2) Program w § 4 zawiera zapisy dotyczące ustalenia zasad polityki czynszowej w oparciu o przepisy art. 7 ust. 1 u.o.p.l., natomiast nie zawiera regulacji dotyczących warunków

obniżania czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach zgodnie z art. 7 ust. 2 ww. ustawy. Tym samym Rada Gminy Brójce nie wyczerpała przedmiotową uchwałą dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.

Zdaniem organu nadzoru, żaden z elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 u.o.p.l. nie może zostać uregulowany w sposób niekompletny w akcie prawa miejscowego, stanowionym na podstawie tego przepisu. Aby prawidłowo wypełnić wspomnianą delegację ustawową organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego przy uchwalaniu powyższego programu powinien w pierwszej kolejności mieć na uwadze elementy wskazane przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 u.o.p.l. i ich pełną realizację. Niepełne uregulowanie przez radę gminy któregoś z wyżej wymienionych elementów wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu stanowiąc jednocześnie podstawę stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w całości.

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

Justyna Szymańska-Chłodzińska
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:
Wójt Gminy Brójce