



GK + BOR
10.05.2023 r. *[Signature]*

Olsztyn, dnia 9 maja 2023 r.

PN.40.143.2023

Przewodniczący Rady Miejskiej w Ostródzie

Działając na podstawie art. 88 w zw. z art. 91 i 93 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023, poz. 40 z późn.zm.), w związku z nadzorem sprawowanym nad działalnością prawodawczą gmin, wskazuję na konieczność uzupełnienia regulacji, przyjętej uchwałą Nr LXV/393/2023 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ostróda na lata 2023 – 2027.

Przyjęty w formie Załącznika Nr 1 do ww. uchwały Program, nie zawiera jednego z obligatoryjnych elementów, wymaganych na gruncie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172 z późn.zm.)

Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 2 pkt 4) ustawy, rada gminy zobligowana jest do uregulowania w treści Programu, kwestii dotyczących warunków obniżania czynszu. W tym zakresie, w Rozdziale 4 Załącznika Nr 1 do uchwały, w § 5 ust. 1 pkt 1), ustalono czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu, wskazując, iż należą do nich takie okoliczności jak lokalizacja mieszkania w suterenie, na piątej kondygnacji budynku lub w budynku przeznaczonym do rozbiórki, a także - użytkowanie mieszkania ze wspólną kuchnią lub WC, użytkowanie mieszkania bez CO, bez łazienki, bez WC (lub z WC poza budynkiem).

Postanowienia takie, nie wypełniają prawidłowo normy kompetencyjnej i nie czynią zadość obligatoryjnym wymogom ustawowym.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy, właściciele, o których mowa w ust. 1, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Zgodnie z art. 8 pkt 1) ustawy, jeśli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki, w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że Rada Miejska w Ostródzie, nie określiła w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy warunków obniżania czynszów.

Nie można bowiem uznać, iż postanowienia § 5 ust. 1 pkt 1) określające czynniki mające wpływ na obniżenie wysokości czynszu stanowią wypełnienie delegacji ustawowej zawartej w art.

21 ust 2 pkt 4) ustawy. Kwestie dotyczące warunków obniżania czynszów, które powinny być uregulowane w Programie, należy odnieść do regulacji zawartej w art. 7 ust. 2 ustawy.

Niniejszym pismem zwracam się o udzielenie informacji odnośnie ewentualności usunięcia ww. wady i uzupełnienie regulacji przez Radę, poprzez podjęcie stosownej uchwały we własnym zakresie.

Proszę o udzielenie odpowiedzi, ewentualnie także o zajęcie stanowiska w sprawie w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego pisma. Po bezskutecznym upływie określonego terminu, konieczne będzie podjęcie czynności nadzorczych w trybie art. 93 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym i skierowanie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie.

Z up. WOJEWODY
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Elżbieta Sobąńska
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru

Do wiadomości:

– Burmistrz Miasta Ostróda