



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 stycznia 2024 r.

Poz. 932

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.37.2024 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 26 stycznia 2024 r.

Rada Miejska w Lutomiersku

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688)

stwierdzam nieważność:

uchwały Nr LXXVIII/547/23 Rady Miejskiej w Lutomiersku z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024 – 2028.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr LXXVIII/547/23 z dnia 19 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Lutomiersku przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej „Programem”.

Wojewoda Łódzki pismem z 11 stycznia 2024 r., znak: PNIK-I.4131.37.2024, zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie kontroli legalności ww. uchwały, która wpłynęła do organu nadzoru w dniu 28 grudnia 2023 r. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczyły m. in. § 10 ust. 4 Programu. W zawiadomieniu poproszono o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

W wyjaśnieniach z dnia 17 stycznia 2024 r., znak: OS.0711.5.2024 Przewodniczący Rady Miejskiej w Lutomiersku podzielił uwagi organu nadzoru w zakresie § 10 ust. 4 Programu, wskazując jednocześnie, że na najbliższej sesji zostaną przedłożone zmiany w zakresie ustalania czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu. Ponadto Przewodniczący Rady Miejskiej w Lutomiersku wyjaśnił, że żaden lokal wchodzący w zasób mieszkaniowy Gminy Lutomiersk nie stanowi współwłasności. Gmina Lutomiersk jest jedynym właścicielem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a tym samym nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Organ nadzoru uwzględniając złożone wyjaśnienia uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w przypadku uchwały, której postanowienia są sprzeczne z prawem, z uwagi na wiążący go trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Do podjęcia przedmiotowej uchwały upoważnia radę art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1-8 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 ze zm.), zwanej dalej „u.o.p.l.”.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Z treści art. 21 ust. 2 u.o.p.l. wynika, że: „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności: 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach; 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 7) 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; 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b) planowaną sprzedaż lokali”.

Ustawodawca, określając w art. 21 ust. 2 u.o.p.l. materię, którą winien regulować program, posłużył się zwrotem „w szczególności”, co oznacza, że omawiana delegacja ustawowa nie ma charakteru zamkniętego. Istotne jest jednak, aby rada gminy w programie zamieściła postanowienia odnoszące się do co najmniej wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie. Pominięcie bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, że taka uchwała dotknięta jest istotną wadą prawną. Realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. wymaga bowiem ujęcia w Programie wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 u.o.p.l., w przeciwnym wypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt III SA/Łd/956/16 oraz wyrok WSA w Gliwicach z 15 czerwca 2020 r., sygn. akt. II SA/Gl 1456/19).

Odnosząc powyższe do Programu, stwierdzić należy, że uchwalony przez Radę Miejską w Lutomierniku Program nie normuje w sposób prawidłowy wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 u.o.p.l. Zastrzeżenia organu nadzoru budzi sposób realizacji przez radę normy kompetencyjnej wynikającej z art. 21 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.

Kwestie dotyczące zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu unormowano w Rozdziale 4. Programu. W zamieszczonym w tym Rozdziale przepisie § 10 ust. 1 rada ustaliła ramowe czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu w zależności od położenia budynku oraz wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne.

Rada ustaliła następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu: 1) lokal nie wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną – obniżenie o 10%; 2) budynki położone w miejscowościach: Babice, Czółczyn, Franciszków, Malanów, Mikołajewice, Prusinowice, Stanisławów Stary, Szydłów – obniżenie o 5 %. oraz następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu: 1) lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną – podwyższenie o 5%; 2) lokal wyposażony w instalację CO – podwyższenie o 20%; 3) lokal wyposażony w łazienkę +WC – podwyższenie o 10%; 4) lokal wyposażony w WC – podwyższenie o 5%; 5) lokal wyposażony w instalację gazową – podwyższenie o 10%.

Ponadto w § 10 ust. 4 Programu rada ustaliła, że czynniki takie jak położenie lokalu w budynku oraz ogólny stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lutomiernik nie powodują różnicowania stawki bazowej czynszu.

Zawarte w art. 21 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. upoważnienie do uregulowania w Programie warunków obniżania czynszu musi być realizowane z uwzględnieniem art. 7 ust. 1 u.o.p.l., zgodnie z którym: „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: 1) położenia budynku; 2) położenia lokalu w budynku; 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; 4) ogólnego stanu technicznego budynku”. Powyższy przepis nakłada na gminę obowiązek ustalenia stawki czynszu z uwzględnieniem wszystkich enumeratywnie wyliczonych czynników. Przesłanki te muszą być bezwzględnie respektowane w uchwale organu stanowiącego gminy, niezależnie od okoliczności faktycznych i rzeczywistych uwarunkowań. Stanowią one bowiem minimum, które uchwałodawca powinien uwzględnić (por. wyrok NSA z 28 kwietnia 2020 r., sygn. akt I OSK 837/19 ; wyrok NSA z 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 410/10 ; wyrok NSA z 12 lutego 2008 r., sygn. akt I OSK 1764/07).

Tymczasem w treści cytowanej wyżej regulacji § 10 ust. 1 oraz ust. 4 Programu nie uwzględniono wszystkich ustawowo wymaganych czynników, tj. położenia lokalu w budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynków.

W świetle powyższego, uznać należy, że przepis § 10 ust. 1 Programu został podjęty z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 2 pkt 4 w związku z art. 7 ust. 1 u.o.p.l., przy czym wadliwe unormowanie przez radę wymaganego ustawowo elementu, jakim są warunki obniżania czynszu, uzasadnia stwierdzenie nieważności całej uchwały.

Mając na względzie powyższe, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego uchwałę w całości jest uzasadnione i konieczne.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90 – 434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

Wojewoda Łódzki

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk