



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.55.2021

Łódź, 27 stycznia 2021 r.

Rada Gminy Łanięta

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378).

stwierdzam nieważność

uchwały nr XXVI/176/20 Rady Gminy Łanięta z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łanięta na lata 2021 - 2025”.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXVI/176/20 z dnia 18 grudnia 2020 r. Rada Gminy Łanięta przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały (zwany dalej Programem).

Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z dnia 18 stycznia 2021 r. znak: PNIK-I.4131.55.2021 organ nadzoru wskazał, iż w jego ocenie Program nie zawiera prognozy w zakresie planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach, jak również nie reguluje prognozy dotyczącej wysokości kosztów w kolejnych latach. Ponadto organ nadzoru w zawiadomieniu wskazał na zastrzeżenia dotyczące treści § 4 ust. 2 Programu oraz na brak uwzględnienia wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna 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.

W odpowiedzi Przewodniczący Rady Gminy Łanięta pismem z dnia 21 stycznia 2021 r. poinformował, że Rada przyjmuje wszystkie zastrzeżenia, jak również, iż stosowna zmiana uchwały będzie głosowana na najbliższej sesji planowanej na luty 2021 r.

Mając na uwadze, że z wyjaśnień nie wynikał konkretny termin sesji, na której ma zostać podjęta nowa uchwała, organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego, z uwagi na wiążący go trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru, a tym samym wyeliminowanie uchwały z obrotu prawnego.

Zdaniem organu nadzoru kwestionowana uchwała nie wypełnia zakresu delegacji ustawowej dla rady gminy wynikającej z art. 21 ust. 2 pkt 3 i 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) - zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, ponieważ uchwała nie zawiera obowiązkowych elementów jakie powinny znaleźć się w jej treści na podstawie upoważnienia ustawowego, a nadto § 4 ust. 2 Programu zawiera regulację, która przekracza delegację ustawową. Program również nie uwzględnienia wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 3 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności m.in.:

- 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).

Analiza postanowień Programu wskazuje, że Program nie zawiera powyższych regulacji.

Sprzeczny z prawem pozostaje również § 4 ust. 2 Programu, zgodnie z którym najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę energii elektryczną, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. Wskazane w ust. § 4 ust. 2 Programu opłaty ustawa o ochronie praw lokatorów wyraźnie odróżnia od czynszu, np. w art. 8a ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zdaniem organu nadzoru regulacja dotycząca obowiązku ponoszenia opłat niezależnych od właściciela, nie mieści się zatem w pojęciu zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Ponadto w ocenie organu nadzoru treść § 4

ust. 2 Programu jest niezgodna z art. 9 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Zawarte w rozdziale 4 Programu zasady polityki czynszowej nie uwzględniają wszystkich wskazanych w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, w szczególności położenia budynku, położenia lokalu w budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku. Jednocześnie ani w uzasadnieniu uchwały ani w przesłanych do organu wyjaśnieniach nie wykazano, by w warunkach miejscowych Gminy Łanięta wymagane ustawą czynniki nie miały wpływu na zróżnicowanie wartości użytkowej poszczególnych lokali. Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów program powinien zawierać zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W ocenie organu nadzoru czynniki wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów powinny zostać uwzględnione w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o ile mają one w danej gminie wpływ na wartość użytkową lokalu. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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.

Brak uregulowania w akcie prawa miejscowego obowiązkowego elementu upoważnienia ustawowego wskazanego w art. 21 ust. 2 pkt 3, pkt 4 oraz pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi istotne naruszenie normy kompetencyjnej, która w niniejszej sprawie zawarta jest w art. 21 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niewypełnienie przez uchwałę zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów uzasadniało stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w całości, pomimo ujęcia w jej treści postanowień, co do których nie dostrzeżono wadliwości. Uregulowania, które zostały zakwestionowane, nie wypełniają bowiem w całości zakresu art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, zaś realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 tej ustawy wymaga ujęcia w uchwale wszystkich

elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13).

Przesłanką stwierdzenia nieważności uchwały organu samorządu gminnego jest istotne naruszenie prawa. Do takich istotnych naruszeń, skutkujących nieważnością uchwały, zalicza się naruszenie: przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię, a także przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał (wyrok NSA z dnia 17 lutego 2016 r., sygn. akt II FSK 3595/13).

W związku z powyższym, 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

Tobiasz Bocheński

Do wiadomości:

Wójt Gminy Łanięta