



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.716.2021

Łódź, 20 października 2021 r.

**Rada Miejska
w Konstantynowie Łódzkim**

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXVII/307/21 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 16 września 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstantynów Łódzki na lata 2021 – 2025.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXVII/307/21 z dnia 16 września 2021 r. Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konstantynów Łódzki na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Łódzkiemu w dniu 21 września 2021 r.

Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z 29 września 2021 r. znak: PNIK-I.4131.716.2021 organ nadzoru wskazał, iż w jego ocenie Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 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 z późn. zm.) - zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów. Ponadto w zawiadomieniu podniesiono zastrzeżenia dotyczące treści § 12 ust. 5 Programu.

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/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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 <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

W odpowiedzi Przewodnicząca Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim pismem z 6 października 2021 r., znak: BRM.0711.39.2021.IZ poinformowała, że na najbliższym posiedzeniu Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim zostaną uwzględnione uwagi organu nadzoru. Ponadto Przewodnicząca Rady wyjaśniła, że z uwagi na fakt, że zdecydowana większość budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Konstancynów Łódzki znajduje się w centrum miasta nie ma możliwości zróżnicowania czynszu w zależności od położenia budynku.

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 1, 2, 3 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, ponieważ uchwała nie zawiera obowiązkowych elementów jakie powinny znaleźć się w jej treści na podstawie upoważnienia ustawowego.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 - 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.:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 1);
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata (art. 21 ust. 2 pkt 2);
- 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).

W ocenie organu nadzoru Program nie zawiera prognozy wielkości oraz prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Konstancynów Łódzki w poszczególnych latach. Uchwała zawiera w tym zakresie jedynie opis aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego.

W ocenie organu nadzoru program nie zawiera także planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Uchwała zawiera jedynie analizę potrzeb w tym zakresie.

W Programie przewidziano sprzedaż lokali, nie zamieszczono jednak stosownej prognozy z podziałem na kolejne lata.

Ponadto w ocenie organu nadzoru Program nie zawiera oznaczenia wysokości kosztów, 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 i ze wskazaniem jaka jest prognozowana wysokość tych kosztów w kolejnych latach.

Ponadto zawarte w § 12 ust. 5 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, a mianowicie czynnika położenia budynku. 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 1, 2, 3, 4 i 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 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:

Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego