



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.605.2023

Łódź, 1 sierpnia 2023 r.

Rada Gminy Brójce

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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 i 572)

stwierdzam nieważność

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.

Uzasadnienie

Organ nadzoru, zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z 19 lipca 2023 r., znak: PNIK-I.4131.605.2023, w sprawie kontroli legalności ww. uchwały poprosił o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczyły § 4 oraz § 4 ust. 7 załącznika do przedmiotowej uchwały.

W piśmie z dnia 26 lipca 2023 r., znak: BRE.0711.61.2023 Przewodnicząca Rady Gminy Brójce wyjaśniła, że Rada Gminy Brójce zamierza dokonać zmiany przedmiotowej uchwały na najbliższej sesji Rady Gminy Brójce planowanej w miesiącu sierpniu 2023 r., nie wskazując jednocześnie konkretnej daty planowanej tej sesji.

Mimo powyższego oświadczenia organ nadzoru uznał za zasadne wydanie przedmiotowego rozstrzygnięcia nadzorczego z uwagi na wiążący go termin trzydziestodniowy do wydania stosownego aktu nadzoru.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

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.

Uchwałą Nr LXXI/452/23 Rada Gminy Brójce przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023 - 2028, stanowiący załącznik do ww. uchwały, zwany dalej „Programem”.

Program został podjęty m. in. na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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.”.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 „u.o.p.l.” 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.

W cenie organu nadzoru Rada Gminy Brójce nie zawarła w Programie wszystkich obligatoryjnych elementów określonych w art. 21 ust. 2 u.o.p.l. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych powyżej elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętej uchwały (wyroki: WSA w Szczecinie z dnia 18 marca 2010 r., sygn. akt II SA/Sz 1416/09; WSA w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07; WSA w Opolu z dnia

15 listopada 2004 r., sygn. akt II SA/Wr 1567/02; WSA w Lublinie z dnia 30 września 2014 r., sygn. akt II SA/Lu 670/14).

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.”.

W ocenie 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, stanowiącym 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.

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

Zgodnie z art. 23 ust. 4 w zawiązku art. 25e „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 gminy jest władna wskazać jaka stawka czynszu będzie pobierana przez gminę.

Zgodnie natomiast 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 gminy 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.

Mając na względzie powyższe, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego przedmiotową 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

Karol Młynarczyk

Do wiadomości:
Wójt Gminy Brójce