



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.10.2024

Łódź, 18 stycznia 2024 r.

Rada Gminy Godzianów

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, 572, 1463 i 1688)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LVIII/369/23 Rady Gminy Godzianów z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godzianów na lata 2024 - 2029”.

Uzasadnienie

W dniu 19 grudnia 2023 r. Rada Gminy Godzianów podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 5 stycznia 2024 r.

W odpowiedzi na zawiadomienie w niniejszej sprawie Wójt Gminy Godzianów w piśmie z dnia 9 stycznia 2024 r. wyjaśnił, że na najbliższej sesji Rady zostanie przedłożony projekt uchwały uwzględniający przedstawione w zawiadomieniu uwagi organu nadzoru. Jednocześnie Wójt nie podał konkretnej daty planowanej sesji Rady. Mimo powyższego oświadczenia organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego odnośnie ww. uchwały, ponieważ jej postanowienia są sprzeczne z prawem, a jednocześnie wiąże go termin trzydziestodniowy do wydania stosownego aktu nadzoru.

Uchwałą Nr LVIII/369/23 Rada Gminy Godzianów przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godzianów na lata 2024 - 2029, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Powyzsza uchwała została podjęta 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

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

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.

i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy 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 ustawy o ochronie praw lokatorów 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 ww. ustawy wymaga bowiem ujęcia w programie wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ww. ustawy i w sposób zgodny z tymże przepisem, w przeciwnym wypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości (np. wyrok WSA w Łodzi z 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). Mają na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że uchwalony przez Radę Gminy Godzianów Program nie normuje w sposób prawidłowy wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 ww. ustawy.

W ocenie organu nadzoru rozdział 2 Programu zatytułowany „Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata” odnośnie potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Godzianów na lata 2024 - 2029, nie wypełnia dyspozycji z art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Rada Gminy Godzianów nie przeanalizowała dostatecznie owych potrzeb remontowych i modernizacyjnych, czego dowodem jest treść tabeli zawartej w § 2 ust. 3 pkt 2 rozdziału 2 Programu, która w planie remontów nie uwzględnia stanu technicznego lokali (od złego po średni i dobry) określonego w tabeli zamieszczonej w § 1 ust. 2 Programu. W szczególności, w zamieszczonej w § 2 ust. 3 pkt 2 Programu tabeli planowanych remontów przedstawiono jedynie rodzaje kosztów z podziałem na kolejne lata, bez uwzględnienia stanu technicznego poszczególnych lokali i bez określenia wysokości nakładów na remonty dla poszczególnych lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Godzianów.

W § 5 ust. 1 pkt 1 zawartym w rozdziale 4 Programu zatytułowanym „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu”, Rada Gminy Godzianów określając warunki obniżenia czynszu nie wzięła pod uwagę takich czynników jak: położenie budynku oraz położenie lokalu w budynku. Podobnie w § 5 ust. 1 pkt 2 Programu ustalono czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Godzianów nie uwzględniając położenia budynku. Tymczasem zawarte w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów upoważnienie do uregulowania w przedmiotowym programie warunków obniżenia czynszu musi być realizowane z uwzględnieniem art. 7 ust. 1 tej ustawy, 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.

W orzecznictwie przyjmuje się, że uchwała rady gminy różnicująca stawki powinna zawierać wszystkie czynniki wymienione w ustawie i nie może żadnego z nich pomijać (wyrok WSA

we Wrocławiu z 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13). 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.

Mając powyższe na uwadze, w ocenie organu nadzoru, Rada w istotny sposób naruszyła art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów w związku z art. 7 ust. 1 ww. ustawy, ponieważ różnicując stawki czynszu nie wzięła pod uwagę wszystkich czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

Ponadto, w tabeli zawartej w § 11 Programu Rada nie uwzględniła wysokości kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, czym naruszyła art. 21 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy.

Przesłanką stwierdzenia nieważności uchwały organu samorządu gminnego jest istotne naruszenie prawa. Do takich istotnych naruszeń, skutkujących nieważnością uchwały, czy też jej części, 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 tym stanie faktycznym i prawnym zasadnym jest stwierdzenie nieważności uchwały Nr LVIII/369/23 Rady Gminy Godzianów z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Godzianów na lata 2024 - 2029”

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:

Wójt Gminy Godzianów