



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

PNIK-I.4131.360.2021

Łódź, 6 maja 2021 r.

**Rada Gminy Ujazd**

## **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 i 1378).

### **stwierdzam nieważność**

uchwały nr XXXVI/300/21 Rady Gminy Ujazd z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujazd na lata 2021 - 2025.

### **Uzasadnienie**

Uchwałą nr XXXVI/300/21 z dnia 30 marca 2021 r. Rada Gminy Ujazd 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 19 kwietnia 2021 r. znak: PNIK-I.4131.360.2021 organ nadzoru wskazał, iż w jego ocenie Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 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. Ponadto w zawiadomieniu podniesiono zastrzeżenia dotyczące treści § 5 ust. 10 Programu oraz braku uwzględnienia wszystkich czynników różnicujących stawki czynszu, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

**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](http://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](http://www.lodzkie.eu) w zakładce ochrona danych osobowych.

W odpowiedzi Przewodniczący Rady Gminy Ujazd pismem z dnia 23 kwietnia 2021 r., znak: ROA.0008.3.2021.PG poinformował, że uchwała zostanie poprawiona na sesji Rady Gminy Ujazd w miesiącu maju.

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 i 3 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).

W ocenie organu nadzoru Program nie zawiera prognozy wielkości oraz prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ujazd w poszczególnych latach. Uchwała zawiera jedynie opis aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego oraz jego aktualny stan techniczny, brak jest natomiast opisu prognozy na kolejne lata.

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.

Natomiast w § 5 ust. 10 Programu zapisano, że najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat na podstawie odrębnych umów za dostawę wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych i płynnych. W ocenie organu nadzoru treść § 5 ust. 10 Programu nie mieści się w pojęciu zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, gdyż w świetle przepisów ustawy opłaty niezależnie od właściciela nie są czynszem. Jednocześnie w ocenie organu nadzoru treść § 5 ust. 10

Programu jest niezgodna z art. 9 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zawarte w § 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 lokalu w budynku. Jednocześnie ani w uzasadnieniu uchwały ani w przesłanych do organu wyjaśnieniach nie wykazano by w warunkach miejscowych Gminy Ujazd czynnik położenia lokalu w budynku nie miał 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 m<sup>2</sup> 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 i 4 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:

Wójt Gminy Ujazd