



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, 16 lutego 2021 r.

PNIK-I.4131.103.2021

Rada Gminy Sieradz

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 XXX/195/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sieradz na lata 2021 - 2025.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXX/195/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r. Rada Gminy Sieradz przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sieradz na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z dnia 28 stycznia 2021 r. znak: PNIK-I.4131.103.2021 organ nadzoru wskazał, iż w jego ocenie Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 2 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. Ponadto w zawiadomieniu podniesiono zastrzeżenia dotyczące ust. 4 w rozdziale 4 Programu oraz braku uwzględnienia 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/skrzynka
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 Wójt Gminy Sieradz w piśmie z dnia 4 lutego 2021 r., znak: SO.0711.33.9.2021 poinformował, że na najbliższej sesji Rady Gminy Sieradz, uwagi wskazane w zawiadomieniu zostaną uwzględnione.

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 2 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 2 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.:

- 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 ustawy o ochronie praw lokatorów);
- 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 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Ustawa rozróżnia pojęcie planu remontów i modernizacji (art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy) od kosztów remontów i modernizacji (art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy). Tymczasem w programie w rozdziale 2 w planie remontów w poszczególnych latach podano jedynie kwoty przewidziane na remonty. Nie wskazano zaś planu remontów i modernizacji. Natomiast podając zaplanowane kwoty, organ stanowiący nie dokonał tego z rozróżnieniem na koszty m. in. bieżącej eksploatacji, koszty remontów czy koszty modernizacji.

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 Sieradz 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 2, 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 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).

Dodatkowo należy wskazać na istotną wadliwość ust. 4 w rozdziale 4 Programu, zgodnie z którym najemca oprócz czynszu uiszcza opłaty eksploatacyjne, tj. opłaty za energię elektryczną, dostawę wody, odprowadzanie ścieków i odbiór nieczystości stałych. Wskazane w ust. 4 w rozdziale 4 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 ust. 4 w rozdziale 4 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.

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 Sieradz