



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.48.2022

Łódź, 31 stycznia 2022 r.

Rada Gminy Wielgomłyny

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 i 1834)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXVI/73/2021 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wielgomłyny na lata 2022-2026.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXVI/73/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. Rada Gminy Wielgomłyny przyjęła Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wielgomłyny na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z 13 stycznia 2022 r. znak: PNIK-I.4131.48.2022 organ nadzoru wskazał, że w jego ocenie Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1 i 4 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.

W odpowiedzi Przewodniczący Rady Gminy Wielgomłyny w piśmie z 19 stycznia 2022 r., znak: OR.0711.3.2022.EJ poinformował, że Rada dokona niezwłocznie zmian przedmiotowej uchwały w kwestionowanym zakresie.

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.

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.

Zdaniem organu nadzoru kwestionowana uchwała nie wypełnia zakresu delegacji ustawowej dla rady gminy wynikającej z art. 21 ust. 2 pkt 1 i 4 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 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów) oraz zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu (art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Przyjęta przez Radę uchwała nie określa w wymaganym zakresie, wskazanej w art. 21 ust. 2 pkt 1, prognozy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. W zakresie tego elementu Rada, w rozdziale 2 Programu, poprzestała na opisie aktualnej wielkości oraz stanu technicznego lokali gminnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy przez wskazanie ich liczby, położenia, podziale na lokale mieszkalne i socjalne oraz ogólnej charakterystyki stanu. Taka realizacja nie wypełnia w całości postanowień ustawowych, gdyż nie odnosi się do przewidywań co do przyszłej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 451/12).

Zgodnie natomiast 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: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu oraz ogólnego stanu technicznego budynku.

Natomiast 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. Zawarte w rozdziale 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. W Programie zostały pominięte czynniki położenia budynku i położenia lokalu w budynku, a jednocześnie nie wykazano, by w warunkach miejscowych Gminy

Wielgomłynny wymagane ustawą czynniki nie miały wpływu na zróżnicowanie wartości użytkowej poszczególnych lokali. Uchwała rady gminy różnicująca stawki musi zatem zawierać wszystkie czynniki wymienione w ustawie i nie może żadnego z nich pomijać. Z użytego w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów wyrażenia „w szczególności” wynika, że czynniki wymienione muszą być wzięte pod uwagę w każdym przypadku, przy czym ustawodawca nie wyklucza możliwości przyjęcia innych jeszcze czynników mogących wpływać na obniżenie lub podwyższenie stawki czynszu (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13).

Brak uregulowania w akcie prawa miejscowego obowiązkowego elementu upoważnienia ustawowego wskazanego w art. 21 ust. 2 pkt 1 oraz art. 21 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 7 ust. 1 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).

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 Wielgomłynny