



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 17 kwietnia 2023 r.

Poz. 3133

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.302.2023 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 11 kwietnia 2023 r.

#### Rada Miejska w Krośniewicach

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 LXIX/409/23 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośniewice na lata 2023 - 2027.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 6 marca 2023 r. Rada Miejska w Krośniewicach podjęła przedmiotową uchwałę, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 30 marca 2023 r.

W odpowiedzi na zawiadomienie w niniejszej sprawie Przewodniczący Rady Miejskiej w Krośniewicach w piśmie z dnia 3 kwietnia 2023 r. wyjaśnił, że w miesiącu kwietniu br. na sesji Rady odbędzie się głosowanie nad projektem uchwały uwzględniającym wszystkie uwagi organu nadzoru. Jednocześnie Przewodniczący 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 LXIX/409/23 Rada Miejska w Krośniewicach przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krośniewice na lata 2023 - 2027, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Przedmiotowa 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 i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).

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.

W cenie organu nadzoru Rada Miejska w Krośniewicach nie zawarła w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krośniewice na lata 2023 - 2027 wszystkich obligatoryjnych elementów określonych w art. 21 ust. 2 ww. ustawy. 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).

W ocenie organu nadzoru Rada Miejska w Krośniewicach nie określiła w rozdziale 2 Programu zatytułowanym „Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach” prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w rozbiciu na poszczególne lata, a jedynie ograniczyła się do informacji na temat wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego ujętego w formie tabeli na dzień 31 grudnia 2022 r. (§ 4 Programu). Program również nie zawiera prognozy stanu technicznego budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego z rozłożeniem na lata 2023 - 2027. Mając na względzie powyższe, zdaniem organu nadzoru, regulacja rozdziału 2 programu nie wypełnia w całości postanowień art. 21 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy.

Ponadto Rada w § 4 Programu błędnie użyła pojęcie „lokalu socjalnego”, które zostało zastąpione przez ustawodawcę pojęciem „najmu socjalnego” (art. 22 ww. ustawy). Powyższa zmiana została wprowadzona w życie w dniu 21 kwietnia 2019 r. na skutek zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych (Dz. U. z 2018 r. poz. 756).

W rozdziale 3 zatytułowanym „Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata” Rada Miejska w Krośniewicach, w § 9 Programu postanowiła, że „w latach 2023 - 2027 przeprowadzanie remontów będzie uzależnione od możliwości finansowych oraz w zakresie utrzymania budynków w stanie nie pogorszonym przez bieżącą eksploatację”, co zdaniem organu nadzoru nie wypełnia dyspozycji z art. 21 ust. 2 pkt 2 tej ustawy. W § 10 ust. 2 Programu przedstawione zostały potrzeby remontowe na lata 2023 - 2027, natomiast brak jest w Programie planu remontów z rozbiciem na poszczególne lata.

W § 16 ust. 3 Programu Rada określając warunki obniżenia czynszu nie wzięła pod uwagę takich czynników jak: wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, oraz ogólny stan techniczny budynku. Natomiast przy określaniu podwyższenia stawki czynszu w § 16 ust. 4 Programu nie wzięła pod uwagę obok powyżej wymienionych czynników również położenia budynku. Tymczasem zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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.

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).

Mając powyższe na uwadze, w ocenie organu nadzoru, Rada w istotny sposób naruszyła art. 21 ust. 2 pkt 4 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.

Następnie w rozdziale 6 Programu Rada nie uregulowała sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie wskazała również przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach obowiązywania Programu, do czego zobowiązuje dyspozycja z art. 21 ust. 2 pkt 5 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).

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:

Burmistrz Krośniewic