



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 23 lipca 2025 r.

Poz. 7816

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.372.2025 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 10 czerwca 2025 r.

Rada Gminy Wola Krzysztoporska

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XV/136/25 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 7 maja 2025 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wola Krzysztoporska na lata 2025-2030.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XV/136/25 z dnia 7 maja 2025 r. Rada Gminy Wola Krzysztoporska przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wola Krzysztoporska na lata 2025-2030.

Postanowienia uchwały budziły zastrzeżenia organu nadzoru w zakresie treści § 9 ust. 1-3 załącznika do uchwały, w którym pominięto jako czynnik obniżający wartość użytkową lokali mieszkalnych położenie ich w budynku oraz ogólny stan techniczny budynku, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do rady zawiadomienia z dnia 19 maja 2025 r. znak: PNIK-I.4131.372.2025.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, pismem z dnia 20 maja 2025 r. znak: ROK.0711.6.2025, Przewodnicząca Rady Gminy wskazała, że Rada Gminy Wola Krzysztoporska w całości podziela zastrzeżenia organu nadzoru. W związku z powyższym uchwała Nr XV/136/25 Rady Gminy Wola Krzysztoporska z dnia 7 maja 2025 r. w zakresie zastrzeżenia organu nadzoru zostanie zmieniona na najbliższej sesji Rady Gminy Wola Krzysztoporska, która jest planowana na dzień 17 czerwca 2025 r. z uwzględnieniem udzielonych wytycznych.

Mimo powyższego oświadczenia organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w przypadku uchwały, której postanowienia są sprzeczne z prawem, z uwagi na wiążący go trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Przedmiotowa uchwała została podjęta przez radę gminy na podstawie upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) – dalej "ustawa".

Z treści art. 21 ust. 2 ustawy wynika, że: „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 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, iż taka uchwała dotknięta jest istotną wadą prawną. Realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy wymaga bowiem ujęcia w programie wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy i w sposób zgodny z tymże przepisem, w przeciwnym wypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości (por. wyrok WSA we Wrocławiu z 16 września 2014 r., sygn. akt IV SA/Wr 201/14, wyrok WSA w Lublinie z 30 września 2014 r., sygn. akt II SA/Lu 670/14, 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).

Odnosząc powyższe do badanej uchwały, stwierdzić należy, że uchwalony przez Radę Gminy Wola Krzysztoporska Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wola Krzysztoporska na lata 2025-2030, dalej - "Program", nie normuje w sposób prawidłowy wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

Zastrzeżenia organu nadzoru budzi sposób realizacji przez radę normy kompetencyjnej wynikającej z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy.

Kwestie dotyczące zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu unormowano w rozdziale 4. Programu. W zamieszczonym w tym rozdziale przepisie § 9 ust. 1 rada ustaliła, że: "z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu: 1) lokal mieszkalny w budynkach położonych na terenie osiedla w Woli Krzysztoporskiej (tj. ul. Kościuszki Nr 11, ul. Kościuszki nr 13, ul. Kościuszki Nr 15, ul. Kościuszki Nr 21, ul. Kościuszki Nr 23, ul. Kościuszki Nr 29 oraz lokale mieszkalne w budynkach położonych w Woli Krzysztoporskiej przy ulicy Południowej Nr 31, ul. Południowej Nr 31 A, ul. Południowej Nr 31 B, ul. Południowa Nr 31 C, ul. Południowa Nr 31 D, ul. Południowa Nr 31 E - podwyżka o 10%; 2) lokale mieszkalne w budynkach po termomodernizacji - podwyżka o 10%".

Z kolei w § 9 ust. 2 rada ustaliła, że: "z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu: 1) lokal mieszkalny bez wc: a) wc wspólne w budynku - obniżka o 10%, b) wc poza budynkiem - obniżka o 10%; 2) lokal mieszkalny bez łazienki - obniżka o 10%; 3) lokal mieszkalny bez centralnego ogrzewania zasilanego ze wspólnego kotła bądź ciepłowni-obniżka o 10%; 4) lokal mieszkalny bez ciepłej wody dostarczanej centralnie - obniżka o 5%". W § 9 ust. 3 rada ustaliła, że: "ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawkę bazową czynszu obniża się za: 1) lokal mieszkalny z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego - obniżka o 5%".

Zdaniem organu nadzoru, rada nie uregulowała w sposób prawidłowy warunków obniżania czynszu, a tym samym nie wypełniła delegacji ustawowej w tym zakresie.

Zawarte w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy upoważnienie do uregulowania w przedmiotowym programie warunków obniżania czynszu musi być realizowane z uwzględnieniem art. 7 ust. 1 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”. Powyższy przepis nakłada na gminę obowiązek ustalenia stawki czynszu z uwzględnieniem wszystkich enumeratywnie wyliczonych czynników. 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 (por. wyrok NSA z 28 kwietnia 2020 r., sygn. akt I OSK 837/19; wyrok NSA z 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 410/10; wyrok NSA z 12 lutego 2008 r., sygn. akt I OSK 1764/07).

Tymczasem w treści cytowanej wyżej regulacji § 9 ust. 1-3 Programu nie uwzględniono wszystkich ustawowo wymaganych czynników, tj. położenia lokalu w budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku. Wymagany przez ustawodawcę czynnik w postaci położenia lokalu w budynku nie został w Programie w ogóle określony. Natomiast treść § 9 ust. 3 pkt 1 Programu, w którym określono, że ze względu na ogólny stan techniczny budynku, stawkę bazową czynszu obniża się za lokal mieszkalny z kuchnią lub wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego (obniżka o 5%), w swej istocie nie dotyczy ogólnego stanu technicznego budynku, a wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu.

W świetle powyższego, uznać należy, że przepis § 9 ust. 1-3 Programu został wydany z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 2 pkt 4 w związku z art. 7 ust. 1 ustawy, przy czym wadliwe unormowanie przez radę wymaganego ustawowo elementu, jakim są warunki obniżania czynszu, uzasadnia stwierdzenie nieważności całej uchwały.

Mając na względzie powyższe, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego uchwałę w całości jest uzasadnione i konieczne.

Powyższe rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135), za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Wójt Gminy Wola Krzysztoporska