

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO
z dnia

w sprawie odpowiedzi na skargę wniesioną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi na Uchwałę Nr XVI/217/15 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815), art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2018 r., poz. 1302, z 2014 r. poz. 183, z 2018 r. poz. 1467 i poz. 1629 oraz z 2019 r. poz. 11 i poz. 934) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przekazuje się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi skargę Stowarzyszenia Mieszkańców Bloku przy ul. Sygietyńskiego „LOKATOR NA SWOIM” z siedzibą przy ul. Sygietyńskiego 3 m. 18, 97-300 Piotrków Tryb., reprezentowanego przez Prezesa Zarządu Zofię Łopacińską na Uchwałę Nr XVI/217/15 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015 – 2020, wraz z odpowiedzią na tę skargę stanowiącą załącznik do uchwały.

§ 2. Upoważnia się Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego do:

- 1) doręczenia Sądowi skargi złożonej przez Stowarzyszenie Mieszkańców Bloku przy ul. Sygietyńskiego „LOKATOR NA SWOIM” z siedzibą przy ul. Sygietyńskiego 3 m. 18, 97-300 Piotrków Tryb. wraz z załączonymi do niej aktami sprawy oraz odpowiedzią na tę skargę,
- 2) reprezentowania Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w tym do podpisania odpowiedzi na skargę oraz do udzielenia pełnomocnictw procesowych, w postępowaniu przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Łodzi, a w przypadku wniesienia skargi kasacyjnej przed Naczelnym Sądem Administracyjnym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Eugenia Dąbrowska
[Signature]
RADCA PRAWNY
Łd-P-220

[Signature]
WICEPREZYDENT MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego
Adam Karzewnik

Uzasadnienie

APK
W odpowiedzi na skargę wniesioną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi na Uchwałę Nr XVII/217/15 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020. Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska przygotował odpowiedź na ww. skargę wraz z projektem uchwały, który przedkłada w załączeniu.

WICEPREZYDENT MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego

Adam Karzewnik

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
Referatu Gospodarki Komunalnej
i Ochrony Środowiska

Barbara Król

Załącznik
do Uchwały Nr
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia

Piotrków Trybunalski,.....listopada 2019 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi
ul. Piotrkowska 135
90-434 Łódź

Skarżący:

Stowarzyszenia Mieszkańców Bloku przy ul.
Sygietyńskiego „LOKATOR NA SWOIM”
z siedzibą przy ul. Sygietyńskiego 3 m. 18,
97-300 Piotrków Tryb.
reprezentowane przez Prezesa Zarządu Zofię
Łopacińską

Organ:

Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
Pasaż Karola Rudowskiego 10
97-300 Piotrków Trybunalski

Odpowiedź organu na skargę Stowarzyszenia Mieszkańców Bloku przy ul. Sygietyńskiego „LOKATOR NA SWOIM” z siedzibą przy ul. Sygietyńskiego 3 m. 18, 97-300 Piotrków Tryb. reprezentowanego przez Prezesa Zarządu Zofię Łopacińską na Uchwałę Nr XVI/217/15 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020.

W odpowiedzi na skargę Stowarzyszenia Mieszkańców Bloku przy ul. Sygietyńskiego „LOKATOR NA SWOIM” z siedzibą przy ul. Sygietyńskiego 3 m. 18, 97-300 Piotrków Tryb. reprezentowanego przez Prezesa Zarządu Zofię Łopacińską na Uchwałę Nr XVI/217/15 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020 wnoszę o:

1. odrzucenie skargi z uwagi na brak po stronie skarżącego interesu prawnego do kwestionowania przedmiotowej uchwały,

a w przypadku niepodzielenia tego stanowiska

2. wnoszę o oddalenie skargi w całości.

Uzasadnienie

W dniu 31.10.2019 roku do Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wpłynęła skarga Stowarzyszenia Mieszkańców Bloku przy ul. Sygietyńskiego „LOKATOR NA SWOIM” z siedzibą przy ul. Sygietyńskiego 3 m. 18, 97-300 Piotrków Tryb. reprezentowanego przez Prezesa Zarządu Zofię Łopacińską na Uchwałę Nr XVI/217/15 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 37). Na podstawie art. 94 ust. 2 i art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 52 § 2 i 3 w związku z art. 54 § 1 i 2 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. 2018. 1302 ze zm.), Stowarzyszenie zaskarża wymienioną na wstępie Uchwałę Rady Miasta zarzucając jej naruszenie: art. 7 ust. 1, art. 8 pkt 1, art. 21 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2019.1182 zez zm.) oraz naruszenie art. 2, art. 7, art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Wnoszą o stwierdzenie nieważności zaskarżonej Uchwały, ewentualnie o stwierdzenie jej niezgodności z prawem we wskazanych w skardze regulacjach.

Skarżące przywołaną powyżej uchwałę Rady Miasta Stowarzyszenie zarzuca, że uchwała ta zawiera szereg regulacji pozostających w sprzeczności z obowiązującym prawem. Skarżący, jak podali, posiadają „legitymizację procesową” do wniesienia skargi na uchwałę organu Gminy, gdyż jako mieszkańcy budynku będącego w zasobach Miasta Piotrkowa Trybunalskiego są adresatami norm prawa miejscowego o charakterze generalnym i abstrakcyjnym, dotyczących ich interesów w postaci opłat czynszowych oraz możliwości wykupu lokali.

Jednocześnie wnoszą o:

- 1) stwierdzenie nieważności zaskarżonej Uchwały,
- 2) ewentualnie o stwierdzenie jej niezgodności z prawem we wskazanych w skardze regulacjach,
- 3) przeprowadzenie na rozprawie uzupełniających dowodów z dokumentów na okoliczności szczegółowo opisane w tych punktach uzasadnienia skargi, w których powołany został konkretny dokument załączony do skargi,
- 4) zasądzenie na rzecz skarżących kosztów postępowania wraz z ewentualnymi kosztami zastępstwa procesowego.

W pierwszej kolejności, w ocenie organu, należy podnieść, że wniosek zasługuje na odrzucenie, albowiem skarżący posiadają co najwyżej interes faktyczny w przedmiotowej sprawie, gdyż dążą de facto do wykupu mieszkań, których są najemcami, w sytuacji, gdy żaden przepis prawa nie przyznaje im roszczenia o wykup.

Ustosunkowując się do w/w zarzutów wyjaśnić należy, iż Uchwała Nr XVI/217/15 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25.11.2015 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata

2015-2020 została podjęta zgodnie z prawem. Przedmiotowa uchwała nie była kwestionowana przez Wojewodę Łódzkiego i została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego poz. 37 w dniu 7 stycznia 2016 r.

Załącznikiem do w/w Uchwały jest Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020, który zawiera wytyczne do polityki mieszkaniowej Miasta.

Wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zwanej dalej „ustawą” wymagane jako obligatoryjne muszą zostać ustalone w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Pominięcie przez Radę Gminy któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętej uchwały.

Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego prawidłowo zrealizowała wytyczne określone w art. 21 ust. 2 pkt.4 „ustawy” tj. prawidłowo ustaliła zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu, zgodnie z art. 7 ust. 1 tej ustawy. Ustalone w uchwale zasady polityki czynszowej, czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową są spójne z wytycznymi wynikającymi z art. 7 ust.1 ustawy. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy właściciel ustala stawki czynszu z 1m² powierzchni użytkowej lokali wraz z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku. Czynniki wskazane w cytowanym przepisie są obligatoryjne i muszą być uwzględnione z mocy ustawy przez organ wykonawczy przy ustalaniu stawek czynszu. Znajduje to potwierdzenie w wielu rozstrzygnięciach nadzorczych. Skarżący niezasadnie zarzuca, że w uchwale brak obligatoryjnego kryterium wymienionego w art. 7 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy, tj. „ogólnego stanu budynku”. W § 7 załącznika do zaskarżonej uchwały ogólny stan budynku stanowi kryterium podwyższające stawkę bazową.

Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego przewidziała podwyższenie stawki bazowej w zależności od usytuowania lokalu w budynku, w którym została przeprowadzona termomodernizacja z pełnym opomiarowaniem. Zaś w § 7 ust. 3 pkt 7 Rada Miasta przewidziała obniżenie stawki bazowej o 5% w razie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, na podstawie decyzji wydanej przez organ nadzoru budowlanego, do czasu wykonania decyzji. Przewidziano w programie również, że w przypadku przeznaczenia budynku do wyłączenia z użytkowania na mocy ostatecznej decyzji organu nadzoru budowlanego, przyjmuje się, że stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu jest równa stawce czynszu najniższego. Do stawki tej nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

W Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020 Rada Miasta przewidziała również obniżenie stawki bazowej w razie położenia lokalu w budynku nie posiadającym instalacji wodnej, czy też kanalizacji sanitarnej.

Zarzut kwestii podziału Miasta na dwie strefy jest również niezasadny. Rada Miasta uwzględniła czynniki dotyczące położenia budynku. Dokonując podziału obszaru położenia budynków na dwie strefy Rada Miasta wzięła pod uwagę realia zasobu mieszkaniowego, atrakcyjność położenia budynków w pobliżu infrastruktury, bliskość przychodni lekarskich, sklepów, szkół, komunikacji miejskiej. Wszystkie te czynniki mają znaczący wpływ na podzielenie Miasta na strefy. Ponadto druga strefa obejmuje budynki położone najdalej od centrum Miasta. Należy nadmienić, że w świetle ugruntowanego orzecznictwa sądów administracyjnych Gminie przysługuje w tym zakresie pewna swoboda.

Wbrew zarzutom Skarżącego Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego prawidłowo określa czynniki mające wpływ na obniżenie lub podwyższenie czynszu adekwatnie do istniejących na terenie Miasta realiów, przy zróżnicowaniu uwzględniającym czynniki wymienione w ustawie, również stan techniczny budynków, ich położenie i wyposażenie. Nie doszło więc do naruszenia art. 7 ust. 1 ustawy.

Kolejną kwestią podnoszoną przez Skarżące jest brak możliwości wykupu mieszkania. W § 4 Uchwały Rada wskazała dokładnie, iż sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta odbywa się zgodnie z zasadami określonymi stosowną uchwałą Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w sprawie sprzedaży tych lokali na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym. Przyjęto zasadę, że w okresie obowiązywania Programu, w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale położone w budynkach mieszkalnych, w których przynajmniej jeden lokal stanowi odrębną własność innej osoby niż Miasto, aż do całkowitego zbycia wszystkich lokali w tych nieruchomościach. Takie sprzedaże odbywają się według zgłoszenia przez najemców. Rada Miasta określiła również, że w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta, który obejmuje budynki stanowiące 100% własności Miasta, nie będzie prowadzona sprzedaż lokali w okresie obowiązywania Programu. Miasto musi posiadać zasoby mieszkaniowe, aby wypełnić swoje obowiązki ustawowe. Miasto ma braki mieszkaniowe, stąd długa kolejka oczekujących na wskazanie lokalu. Ponadto lokator będący najemcą lokalu wchodzącego w zasób gminny nieruchomości, nie ma prawnego umocowania do „przymuszania” Gminy będącej właścicielem budynku, w którym lokal się znajduje, do jego sprzedaży. Zarówno przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i kodeks cywilny nie dają bowiem najemcy roszczenia o wykup zajmowanego lokalu oraz interesu prawnego w tym zakresie. Wyłącznym uprawnieniem Miasta, jako właściciela lokalu jest więc decyzja o przeznaczeniu go do sprzedaży.

Reasumując, zaskarżona uchwała Rady Miasta została podjęta zgodnie z obowiązującymi prawem i nie narusza wskazanych przez Skarżącego przepisów prawa.

W świetle powyższego wnoszę, jak na wstępie.

WICEPREZYDENT MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego

Adam Karzewnik

WICEPREZYDENT MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego
Andrzej Kacperek
RADCA PRAWNY
Łd-P-220

Załączniki:

- skarga Stowarzyszenia mieszkańców bloku przy ul. Sygietyńskiego „LOKATOR NA SWOIM” z siedzibą przy ul. Sygietyńskiego 3 m. 18, 97-300 Piotrków Tryb. reprezentowanego przez Prezes Zarządu Zofię Łopacińską wraz z załącznikami,
- odpis odpowiedzi na skargę,
- Uchwała Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 listopada 2015 r. Nr XI/217/15 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2015-2020.