



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 sierpnia 2017 r.

Poz. 5365

Elektronicznie podpisany przez:
Lidia Przewoźna
Data: 2017-08-07 11:02:50



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.437.2017.7 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 3 sierpnia 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały Nr XXXIV/246/2017 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Miasto na lata 2017 – 2021 – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXIV/246/2017 Rady Gminy Stare Miasto została podjęta na sesji w dniu 30 czerwca 2017 r. Jako podstawę prawną uchwały powołano: art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz 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 2016 r., poz. 1610, zwanej dalej: „ustawą”)

Uchwałą doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 6 lipca 2017 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Na sesji w dniu 30 czerwca 2017 r. Rada Gminy Stare Miasto podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Miasto na lata 2017 – 2021 (zwanego dalej: „programem”), który stanowi załącznik do uchwały.

Do podjęcia przedmiotowej uchwały upoważnia radę art. 21 ustawy. Z treści ust. 2 przywołanego przepisu wynika, iż 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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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 wydatki 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, jaką winien regulować program posłużył się zwrotem „w szczególności”, co oznacza, iż omawiana delegacja ustawowa nie ma charakteru zamkniętego. Istotne jest jednak to, 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.

W Rozdziale VII programu zatytułowanym „Wysokość wydatków w kolejnych latach” zapisano: „Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Wydatki związane z generalnymi remontami, w tym ociepleniem budynków, czy wymianą pokryć dachowych, są wydatkami inwestycyjnymi i są uzależnione od zabezpieczenia środków w budżecie”.

W ocenie organu nadzoru ww. zapisu nie można uznać za realizację obligatoryjnego elementu wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy, tj. ujęcia w programie wysokości wydatków 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 wydatki inwestycyjne. Szacunkowe koszty remontów zostały ujęte w tabeli, w Rozdziale II programu. W cytowanym zapisie Rozdziału VII, podobnie jak w pozostałej części programu ustalonego przez Radę brak jednak kosztów bieżącej eksploatacji i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatków inwestycyjnych z podziałem na kolejne lata. Rada nie umieściła zatem w programie obligatoryjnych elementów wynikających z ustawy i tym samym naruszyła prawo w stopniu istotnym.

Organ nadzoru zwraca ponadto uwagę na treść pkt 6 w rozdziale IV programu, w którym zapisano: „Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym”. Taki zapis jest niezgodny z art. 23 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać **połowy** stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Tym samym treść cytowanego zapisu programu narusza prawo w stopniu istotnym.

W ocenie organu nadzoru, tak skonstruowana uchwała nie realizuje kompetencji przyznanej radzie gminy mocą art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, co pociąga za sobą konieczność stwierdzenia jej nieważności w całości.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

wz. Wojewody Wielkopolskiego
Wicewojewoda Wielkopolski
Marlena Małag