



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 11 sierpnia 2022 r.

Poz. 2791

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNK.I.4130.95.2022 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 28 lipca 2022 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLII/250/2022 Rady Gminy Dwikozy z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dwikozy na lata 2022-2027” w całości.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 czerwca 2022 r. Rady Gminy w Dwikozach podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dwikozy na lata 2022-2027”. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 07.07.2022 r.

Wojewoda Świętokrzyski w dniu 11 lipca 2022 r. zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy Dwikozy o wszczęciu postępowania nadzorczego oraz wyznaczył termin na złożenie wyjaśnień.

Podstawę prawną uchwały stanowi m.in. 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 (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 172 – dalej zwana „ustawą”). Zgodnie z ww. przepisem Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Art.21 ust. 2 ustawy określa, 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.

Rada Gminy Dwikozy naruszyła w sposób istotny art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Badana uchwała w sposób niekompletny reguluje zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W Rozdziale IV ust. 1 załącznika do uchwały stanowiącego „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dwikozy na lata 2022-2027”, zwanego dalej „Programem”, wskazano, że „Wójt Gminy w drodze zarządzenia, ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, mając na uwadze czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową a w szczególności: a) położenie budynku, b) położenie lokalu w budynku, c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz stan techniczny, d) ogólny stan techniczny budynku”. Przywołana regulacja wymienia zatem czynniki podwyższenia lub obniżenia określone w art. 7 ust. 1 pkt 1-4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie określa natomiast warunków obniżania czynszu, których uregulowanie jest wymagane przez art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. Lokalny ustawodawca nie określił dla każdego z ww. czynników wpływających na obniżenie stawki czynszu za 1 m² wartości, o którą należy obniżyć czynsz.

Sąd Administracyjny w Gliwicach w orzeczeniu z dnia 15.06.2020 r., sygn. akt II SA/Gl 1456/19 wyjaśnia w jaki sposób prawidłowo należy wykonać upoważnienie ustawowe zawarte w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. W wyroku tym wskazano, że „regulując zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu Rada powinna była uwzględnić co najmniej wszystkie wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy o czynniki, tj.: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku. Konieczne było także przypisanie każdemu z tych czynników określonej wartości, o którą obniżony zostanie czynsz”. W przywołanym orzeczeniu wyjaśniono ponadto, że uregulowanie w sposób niekompletny zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, zakwalifikować należy jako pozbawienie uchwały elementu obligatoryjnego, co stanowi podstawę stwierdzenia jej nieważności w całości, ze względu na niepełną realizację normy kompetencyjnej.

Ponadto, w treści ww. zapisu posłużono się słowem w „szczególności” przez co katalog czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu za 1 m² jest katalogiem otwartym.

Nadmienić należy, że stosownie do art. 8 pkt 1 ustawy jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego to w przypadku gminy, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, (stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali) ustala organ wykonawczy tej jednostki zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy.

Z uwagi na okoliczność, że organ wykonawczy gminy zarządzeniem ustala stawki czynszu na podstawie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu ustalonych w uchwale Nr XLII/250/2022 Rady Gminy w Dwikozach to uchwała powinna szczegółowo i precyzyjnie określać wszystkie czynniki mające wpływ na ustalaną stawkę czynszu. Katalog uchwalonych przez Radę Gminy czynników powinien mieć charakter katalogu zamkniętego.

Analiza Programu wykazała ponadto brak obligatoryjnego elementu przewidzianego w art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy tj. brak wskazania wysokości 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. Rada Gminy Dwikozy przy podejmowaniu ww. uchwały nie wypełniła upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy, co stanowi istotne naruszenie prawa skutkujące stosownie do art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzeniem nieważności uchwały (podobnie: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt III SA/Łd 956/16).

Reasumując, należy stwierdzić, że badana pod względem zgodności z prawem uchwała nie zawiera obligatoryjnych elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 pkt 4 i pkt 7 uchwały co uzasadnia stwierdzenie jej nieważności w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wojewoda Świętokrzyski

Zbigniew Koniusz