



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30.01.2023 r.

Poz. 503

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.1.2023.KJ WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 23 stycznia 2023 r.

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)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr LIX/380/2022 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Prabuty na lata 2023 – 2027”.

Uzasadnienie

W dniu 27 grudnia 2022 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała Nr LIX/380/2022 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Prabuty na lata 2023 – 2027”, zwana dalej „uchwałą”.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 12 stycznia 2023 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Miejską w Prabutach o wszczęciu postępowania nadzorczego.

Po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

Jako podstawę prawną podjęcia uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 172 ze zm.), zwanej dalej „u.o.p.l.”

W § 1 uchwały Rada Miejska w Prabutach przyjęła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Prabuty na lata 2023-2027”, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

Zgodnie z przywołanym w podstawie prawnej art. 21 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Z kolei art. 21 ust. 2 u.o.p.l. stanowi, 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."

Z treści przytoczonych przepisów jednoznacznie wynika, że rada gminy zobligowana została przez ustawodawcę do podjęcia uchwały w przedmiocie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz, że program ten musi zawierać co najmniej wszystkie elementy wskazane w art. 21 ust. 2 u.o.p.l. Jak słusznie stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 21 lutego 2013 r. (sygn. akt IV SA/Wr 451/12) „*analiza treści art. 21 ust. 2 ustawy prowadzi do wniosku, że określając materię, do uregulowania w drodze uchwały radzie gminy, wyznacza on granice upoważnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy. Należy jednak wskazać, że w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które winny być w programie ujęte, świadczy o tym użyte w nim wyrażenie "w szczególności", lecz co zaakcentować trzeba, że uchwalany program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje bowiem istotnym naruszeniem prawa*” (vide: wyrok WSA w Olsztynie z dnia 18 września 2012 r., sygn. akt II SA/Ol 842/12, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 28 czerwca 2018 r., sygn. akt II SA/Ol 344/18).

Z analizy uchwały będącej przedmiotem niniejszego postępowania nadzorczego wynika, że Rada Miejska w Prabutach nie wypełniła w pełni przyznanej jej ustawowo kompetencji do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, czym naruszyła w sposób istotny przepis art. 21 ust. 2 u.o.p.l. W uchwale nie określono:

1. prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 1 u.o.p.l.),
2. planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata (art. 21 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.),
3. 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 (art. 21 ust. 2 pkt 7 u.o.p.l.).

Brak przywołanych postanowień uzasadnia stwierdzenie nieważności aktu w całości.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LIX/380/2022 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Prabuty na lata 2023 – 2027” jest uzasadnione i konieczne.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich