



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 20 października 2014 r.

Poz. 5369

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.389.2014.20 **WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 13 października 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013r., poz. 594 ze zm.)

orzekam

nieważność w całości uchwały Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 15 września 2014r. Nr XXXIX/291/2014 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2014 – 2018 – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwałę Rady Gminy Zaniemyśl Nr XXXIX/291/2014 z dnia 15 września 2014r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2014 – 2018 doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu 23 września 2014r.

Dokonując oceny legalności przedłożonej do oceny uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje :

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przepis art. 21 ust. 2 powyższej ustawy zawiera wyliczenie ośmiu punktów, które składają się na treść programu. W myśl tego przepisu program 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.

Określenie użyte w art. 21 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy "powinien obejmować w szczególności" oznacza, iż wymieniony w tym przepisie katalog zagadnień jest katalogiem otwartym, ale i obowiązkowym. Rada Gminy Zaniemyśl powinna zatem uregulować w przedmiotowej uchwale wszystkie wskazane z tym przepisem zagadnienia, a ponadto może zamieścić inne dodatkowe regulacje związane z najmem, respektując obowiązujące w tym zakresie przepisy ustaw. Jednak brak w uchwale któregośkolwiek z wymienionych w art. 21 ust. 2 ww. ustawy zagadnień oznacza niewypełnienie przez radę gminy normy upoważniającej, co stanowi istotne naruszenie prawa.

W wyroku z dnia 13 grudnia 2007r., sygn. akt II SA/Op 480/07 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu orzekł, iż 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 zaś istotnym naruszeniem prawa. Stosownie do treści art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy zauważyć należy przy tym trzeba, iż wszystkie kwestie określone w ust. 2 składają się na treść programu. Powyższy pogląd znajduje również poparcie w orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach w wyroku z dnia 14 czerwca 2013r. (sygn. akt IV SA/GI 932/12), który orzekł, iż "zawarte przepisy art. 21 ust. 2 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określenie "w szczególności" oznacza, że uchwała rady gminy powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie przykładowo wskazane w upoważnieniu ustawowym kwestie i zagadnienia oraz uczynić to w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Przepis ten, poprzez użycie słowa "powinien", określa jedynie niezbędne elementy aktu prawa miejscowego. Nadto, rada może zamieścić w uchwale jeszcze inne dodatkowe regulacje.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż uchwała Rady Gminy Zaniemyśl Nr XXXIX/291/2014 nie reguluje w sposób wyczerpujący wszystkich kwestii wynikających z przepisu art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W rozdziale II Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014 – 2018, stanowiący załącznik do przedmiotowej uchwały, Rada Gminy Zaniemyśl dokonała opisu wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, odnosząc się jedynie do stanu na dzień 31.08.2014r. Prognoza wielkości i stanu technicznego dokonana w rozdziale III również nie jest wystarczająca dla wypełnienia normy określonej w przepisie art. 21 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy zgodnie z którym program powinien obejmować prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z dokonaniem podziału na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zaniemyśl powinien obejmować również źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty 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 (art. 21 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy). Ponadto nie wskazano czy przewidziane są zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) nie określając też sposobu, zasad zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Program nie zawiera też opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali (art. 21 ust.2 pkt 8 ww. ustawy).

Należy mieć również na uwadze, iż Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 września 2013r. (sygn. akt OSK 1040/13) orzekł, iż zasady polityki czynszowej oraz

warunki obniżania czynszu muszą być uchwalone przez radę gminy i muszą uwzględniać czynniki o jakich mowa w art. 7 ust.1 ww. ustawy (położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku). Tymczasem w badanym Programie, nie uwzględniono wszystkich obligatoryjnych czynników.

Ponadto wskazuję, iż w podstawie prawnej ocenianej uchwały a także w rozdziale I programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014- 2018, który stanowi załącznik do badanej uchwały, Rada Gminy Zaniemyśl odwołując się do pojęć użytych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powołała nieaktualny dziennik urzędowy w którym ogłoszono ustawę. Powyższa ustawa została opublikowana w Dzienniku Ustaw z 2014r. poz. 150.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

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

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek