



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 25 listopada 2016 r.

Poz. 7223

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.439.2016.3 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 24 listopada 2016 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 XXII/160/2016 Rady Gminy Blizanów z dnia 19 października 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów – ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 19 października 2016 r. Rada Gminy Blizanów podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Blizanów. Przedmiotowa uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 26 października 2016 r.

Uchwałę podjęto na podstawie „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 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)”.

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem uchwały, stwierdził co następuje.

Przepis 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, zwanej dalej: „ustawą”) stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Konkretyzacja tego obowiązku dokonana została przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 ustawy, w myśl którego 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 remontem budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Uchwalony katalog elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wskazuje, że musi on obejmować wszystkie kwestie określone ww. przepisem prawa. Pominięcie przez radę któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego. Przyjęta przez Radę Gminy Blizanów uchwała nie określa w wymaganym zakresie, wskazanej w pkt 1 cyt. przepisu prognozy dot. wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale w poszczególnych latach. Uchwała nie określa również 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. Pomimo okoliczności, iż § 8 ust. 4 programu będącego załącznikiem do przedmiotowej uchwały wskazuje, iż podział planowanych wydatków określa tabela nr 1, we wskazanej tabeli brak jest przedmiotowych danych. Uchwała nie określa również opisu 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, o którym mowa w art. 21 ust. 2 pkt 8 ustawy. Uchwała nie zawiera także warunków obniżania czynszu, co stanowi naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy.

Rada Gminy Blizanów w § 6 ust. 3 programu postanowiła, że podwyżki czynszu najmu dokonywane z zachowaniem przepisów art. 9 ust. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

W ust. 4 tego paragrafu postanowiono natomiast, iż stawka ulega podwyższeniu w danym roku kalendarzowym o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszonym w formie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W ocenie organu nadzoru regulacja ta, w zakresie w jakim wyznacza termin podwyższenia stawki czynszu, jest sprzeczna z art. 8a ust. 1 i 2 ustawy. Zgodnie z treścią powołanego art. 8a ust. 1 ustawy, właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Stosownie zaś do postanowień art. 8a ust. 2 ww. ustawy, termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Zaznaczyć należy, że regulacje art. 8a ustawy mają charakter „powszechny”, a zatem odnoszą się także do stosunku najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w publicznym zasobie mieszkaniowym. W omawianej uchwale Rada Gminy Blizanów dokonała powtórzeń przepisów ustawowych, a nadto dokonała niedopuszczalnej modyfikacji przepisów ustawowych. Ustawodawca, formułując w przepisach art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego normę kompetencyjną do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, nie upoważnił rady gminy do odmiennego uregulowania materii określonej w art. 8a ust. 1 i 2 tejże ustawy. Z wyraźnej woli ustawodawcy wyrażonej w powołanych przepisach podwyższenia czynszu albo innych opłat za używanie lokali właściciel dokonuje poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Ustawa wyznacza trzymiesięczny termin wypowiedzenia, dopuszczając możliwość ustalenia przez strony w umowie terminu dłuższego.

W § 3 ust. 1 programu Rada określiła definicję mieszkaniowego zasobu gminy sprzecznie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy, zgodnie z którym przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Tymczasem Rada wskazała, iż mieszkaniowy

zasób gminny obejmuje jedynie lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, co również stanowi niedopuszczalną modyfikację przepisów rangi ustawowej.

Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.; Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.). Rada gminy, realizując delegację ustawową, zobligowana jest do przestrzegania granic tejże delegacji, jak również innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

W szczególności niedopuszczalne jest modyfikowanie przez prawodawcę miejscowego przepisów rangi ustawowej, chyba że ustawodawca wyraźnie na to zezwala.

Na marginesie należy również zwrócić uwagę, iż w przywołaniu podstawy prawnej zamieszczono nieaktualny publikator ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono 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 daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Zbigniew Hoffmann