



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 stycznia 2017 r.

Poz. 766

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.25.2017.10 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 24 stycznia 2017 r.

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

orzekam

nieważność Uchwały Nr 167/16/VII Rady Miasta Puszczykowa z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Puszczykowo w latach 2016-2020 – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr 167/16/VII Rady Miasta Puszczykowa z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Puszczykowo w latach 2016-2020 została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 27 grudnia 2016 r.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 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 o ochronie praw lokatorów”.

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

Rada Miasta Puszczykowa w dniu 20 grudnia 2016 r. uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Puszczykowo na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do uchwały Nr 167/16/VII, zwany dalej „programem”.

Do podjęcia przedmiotowej uchwały upoważnia radę art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów. 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.

W rozdziale IV ust. 2 pkt 8 programu rada gminy wprowadziła zapis, iż najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za energię elektryczną zużyta na potrzeby wspólne, energię ciepłą, gaz, pobór wody i odbiór ścieków oraz odbiór nieczystości stałych jeżeli najemca nie opłaca ich indywidualnie. Szczegółowy system rozliczania wyżej wymienionych mediów w poszczególnych budynkach określony zostanie w umowie najmu lokalu mieszkalnego. Zdaniem organu nadzoru rada miejska określając na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zasady polityki czynszowej, nie była władna do wskazywania jakie inne opłaty, oprócz czynszu, najemca zobowiązany jest uiszczać. Działanie takie nie może zostać uznane za określenie zasad polityki czynszowej i jako takie wykracza poza przyznane radzie miejskiej upoważnienie wynikające z normy kompetencyjnej stanowiącej dla uchwałodawcy podstawę do podjęcia tej uchwały. Należy podkreślić, że ustawodawca pozostawił stronom umowy najmu, tj. wynajmującemu i najemcy, swobodne kształtowanie treści łączącego ich stosunku zobowiązaniowego (umowy najmu), w tym również kwestii dotyczących uiszczania innych opłat oprócz czynszu.

Na uwagę zasługuje również treść rozdziału V programu zatytułowanego "sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W ocenie organu nadzoru rada miejska nie zrealizowała w pełni obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym w programie winny znaleźć się postanowienia dotyczące sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach. W przedmiotowym programie zabrakło bowiem wskazania przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne lata obowiązywania programu.

Z przypadkiem nie wypełnienia przez radę miejską normy kompetencyjnej zawartej

w art. 21 ust. 2 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów mamy do czynienia w ostatnim rozdziale (VII) programu. W myśl art. 21 ust. 2 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów organ stanowiący powinien zamieścić w programie opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali. W opinii organu nadzoru rada miejska w rozdziale VII w ogóle nie odniosła do obligatoryjnych kwestii ww. przepisu.

Dodatkowo podkreślenia wymaga, że przedmiotowy program został uchwalony na lata 2016-2020, czyli na co najmniej pięcioletni okres czasu. Jednakże rada gminy podjęła uchwałę w ostatnim miesiącu 2016 r., a więc de facto uchwaliła ten program z mocą wsteczną. Zgodnie z 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat (...). W ocenie organu nadzoru rada gminy obejmując zakresem regulacji programu rok 2016 rażąco naruszyła treść ww. przepisu ustawy.

Na uwagę zasługuje również fakt, iż przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, a co za tym idzie winna odpowiadać wymogom, jakie stawiane są przepisom powszechnie obowiązującego prawa. Dotyczy to również konstrukcji tego rodzaju aktów prawnych, których sposób sporządzania regulują przepisy działu VII załącznika do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad Techniki Prawodawczej" (Dz. U. z 2016 r. poz. 283). Jak stanowi § 143 ww. załącznika do rozporządzenia do aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady dotyczące tworzenia rozporządzeń. Natomiast z treści § 124 wynika, iż podstawową jednostką redakcyjną i systematyzacyjną rozporządzenia jest paragraf, a paragrafy można dzielić na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, litery na tirety. Niniejszy program nie spełnia tych wymogów.

W tym stanie rzeczy koniecznym było stwierdzenie nieważności w całości uchwały Nr 167/16/VII z dnia 20 grudnia 2016 r. podjętej przez Radę Miasta Puszczykowo w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Puszczykowo w latach 2016-2020.

Mając na uwadze powyższe, wydanie niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego jest w pełni uzasadnione.

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