



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 kwietnia 2017 r.

Poz. 3134

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.218.2017.7 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 6 kwietnia 2017 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 233/XXII/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wieleni w latach 2017-2021 – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr 233/XXII/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu została podjęta na sesji w dniu 1 marca 2017 r. Jako podstawę prawną uchwały powołano: 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, zwanej dalej: „ustawą o ochronie praw lokatorów”).

Uchwałę doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 10 marca 2017 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Wieleniu uchwaliła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta i Gminy Wieleni na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do uchwały, 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.

Ustawodawca określając w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów materię, jaką winien regulować program posłużył się zwrotem „w szczególności”, co oznacza, iż omawiana delegacja ustawowa nie ma charakteru zamkniętego. Istotne jest jednak to, aby rada gminy w programie zamieściła postanowienia odnoszące się do co najmniej wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie. Pominięcie bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, iż taka uchwała dotknięta jest istotną wadą prawną.

Rozdział 6 programu zatytułowano „Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków lokali na kolejne lata”. W § 2 ww. rozdziału Rada postanowiła: „Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę plany

rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel”. W § 3 ww. rozdziału opisano priorytety, które należy uwzględnić przy tworzeniu ww. planów, a w § 6 i tabeli 7 przedstawiono obliczenia kosztów związanych z remontami budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wieleń z podziałem na poszczególne lata. W ocenie organu nadzoru ww. zapisów nie można uznać za realizację obligatoryjnego elementu wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. ujęcia w programie 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. W cytowanych zapisach, podobnie jak w pozostałej części programu ustalonego przez Radę brak bowiem kosztów bieżącej eksploatacji i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatków inwestycyjnych z podziałem na kolejne lata. Rada nie umieściła zatem w programie obligatoryjnych elementów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów i tym samym naruszyła prawo w stopniu istotnym. Na marginesie organ nadzoru zwraca uwagę, że w ww. tabeli 7 przedstawiającej potrzeby remontowe budynków podano same liczby bez wskazania waluty.

W programie Rada odniosła się kilkakrotnie do kwestii zamiany mieszkań – w § 16 Rozdziału 1, § 2 pkt 3 Rozdziału 2, § 2 pkt 2 Rozdziału 5, § 3 pkt 3 Rozdziału 7 oraz § 2 pkt 4 Rozdziału 10. W żadnym z ww. zapisów Rada nie uregulowała jednak niezbędnego zakresu zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali, a zatem nie umieściła w programie obligatoryjnego elementu wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. a ustawy o ochronie praw lokatorów i tym samym nie wypełniła delegacji ustawowej w tym zakresie – co stanowi istotne naruszenie prawa.

W związku z powyższym w ocenie organu nadzoru tak skonstruowana uchwała nie może zostać uznana za wyczerpującą realizację kompetencji przyznanej radzie gminy mocą art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, co pociąga za sobą konieczność stwierdzenia jej nieważności w całości.

Przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego i dlatego 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 rozporządzeń oraz wyrażone w dziale I w rozdziałach 1-7, o ile odrębne przepisy nie regulują inaczej. 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. Zgodnie z § 143 w zw. z § 57 ust. 1 ww. załącznika, oznaczając kolejne jednostki redakcyjne (w wypadku aktu prawa

miejscowego będą to paragrafy), należy zachować ciągłość numeracji w obrębie całego aktu. Załączony do uchwały program nie spełnia tego wymogu. W tym miejscu organ nadzoru zwraca również uwagę, że załączony do uchwały program, w egzemplarzu przekazanym przez Burmistrza Wielenia został podzielony na rozdziały i paragrafy, natomiast w wersji opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, podzielony jest na działy i ustępy (wersje różnią się wyłącznie pod względem redakcyjnym). Cytując poszczególne zapisy programu organ nadzoru powoływał się na treść uchwały i załącznika doręczonych w formie papierowej.

Wobec powyższego, należało orzec 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