



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 listopada 2024 r.

Poz. 9855

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-III.4131.1.375.2024.6

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 27 listopada 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr VI/52/2024 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk na lata 2025 - 2029 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 30 października 2024 r. Rada Miasta i Gminy Buk podjęła uchwałę nr VI/52/2024 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk na lata 2025 - 2029, dalej jako: "uchwała". Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Buk na lata 2025 - 2029 stanowi załącznik do uchwały, dalej jako: "Program".

Uchwałę podjęto na podstawie: "art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 4 listopada 2024 r.

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

Zgodnie z powołanym w podstawie prawnej uchwały 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 2023 r. poz. 725), dalej jako: "ustawa", rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W myśl art. 21 ust. 2 ustawy 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.

Organ jednostki samorządu terytorialnego realizujący ustawowy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany uwzględnić wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu. Wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy, obligatoryjnie muszą zostać ustalone w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Pominięcie bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, iż taka uchwała dotknięta jest istotną wadą prawną. Realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy wymaga bowiem ujęcia w programie wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy i w sposób zgodny z tym przepisem, w przeciwnym wypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości (por.: wyrok WSA we Wrocławiu z 16 września 2014 r., IV SA/Wr 201/14, wyrok WSA w Lublinie z 30 września 2014 r., II SA/Lu 670/14, wyrok WSA w Łodzi z 2 lutego 2017 r., III SA/Łd 956/16; wyrok WSA w Gliwicach z 15 czerwca 2020 r., II SA/Gl 1456/19 - CBOSA).

W świetle powyższego, organ nadzoru stwierdza, iż badana uchwała nie zawiera w swej treści kompletnej regulacji wszystkich spośród obligatoryjnych elementów, wymaganych na mocy art. 21 ust. 2 ustawy.

W Rozdziale 2. Programu pn. "Prognoza dotycząca [winno być: dotycząca - przyp. wł.] wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach" w § 2 ust. 1 Programu wskazano wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na dzień 01.01.2024 r.) i ujęto go w formie tabeli, gdzie zawarto informacje dotyczące miejsca położenia nieruchomości, ich adresu, powierzchni oraz stanu technicznego. Dodatkowo w § 2 ust. 4 Programu przedstawiono stan techniczny komunalnych lokali mieszkalnych oraz doprecyzowano: "Większość budynków znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Miasta i Gminy Buk to budynki stare w znacznym stanie zużycia, wymagających remontów i modernizacji. Ogólnie stan budynków jest zadowalający, biorąc pod uwagę ich wiek. Istotne elementy budynków są w stanie technicznym-użytkowym spełniającym wymogi techniczno-budowlane i nadają się do dalszego użytkowania. Prognozuje się poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Buk w kolejnych latach, poprzez remonty bieżące, kapitalne oraz modernizację budynków w celu zahamowania procesu ich degradacji oraz poprawy standardu i warunków zamieszkiwania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu".

W świetle powyższego zauważyć należy, że Rada Miasta i Gminy Buk pominęła prognozę stanu technicznego ww. zasobu mieszkaniowego z podziałem na poszczególne lata w okresie 2025-2029, co pozostaje w sprzeczności z dyspozycją artykułu 21 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Rada Miasta i Gminy Buk powinna zatem była określić nie tylko liczbę, ale i stan techniczny (np. dobry, średni, zły, itp.) poszczególnych lokali, względnie budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy we wszystkich latach obowiązywania Programu. WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 21 lutego 2013 r., IV SA/Wr 451/12 (CBOSA) orzekł, iż: „Rada w przedmiotowym programie nie zawarła również treści dotyczących prognozy stanu technicznego lokali wchodzących w skład zasobu gminnego w poszczególnych latach obowiązywania planu. Zapisy uchwały dotyczą wyłącznie aktualnego stanu technicznego lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. W takim przypadku regulacja programu nie wypełnia w całości postanowień art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy, gdyż ustawodawca we wskazanym przepisie wprost określił, że prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza stanu technicznego tego zasobu powinna zostać ustalona z podziałem na kolejne lata (...)” (por. także wyrok WSA w Warszawie z 11 lipca 2022 r., II SA/Wa 4050/21, CBOSA).

W ocenie organu nadzoru, pominięcie w uchwale prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach stanowi niepełne wykonanie delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy i jest podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały w całości. Skoro we wskazanym wyżej przepisie ustawodawca posłużył się sformułowaniem "w szczególności", to należy ten zapis interpretować w ten sposób, iż rada gminy podejmując uchwałę w przedmiotowym zakresie winna w niej uregulować co najmniej zagadnienia wymienione przez ustawodawcę.

W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. 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
(-) Agata Sobczyk
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miasta i Gminy Buk

Burmistrz Miasta i Gminy Buk