



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 3 lutego 2017 r.

Poz. 746

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.49.2017 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 1 lutego 2017 r.

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIX/197/2016 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Toszek na lata 2017-2021, jako sprzecznej z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Toszku, działając m.in. na podstawie art. 21 ust. 2 i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podjęła uchwałę Nr XXIX/197/2016 Rady Miejskiej w Toszku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Toszek na lata 2017-2021.

Kompetencję do podjęcia tej uchwały Rada wywiodła z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy, zobowiązującego organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do określenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie do przepisu art. 21 ust. 2 ustawy program ten 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.

Powyższy przepis wskazuje na minimum spraw, które wymagają uregulowania w akcie wykonawczym. Użyte w nim wyrażenie "w szczególności" zezwala na przyjmowanie przez organ stanowiący gminy także innych, nie wymienionych w tym przepisie kryteriów. Niemniej jednak, ponieważ przepis ten jest normą o charakterze *iuris cogentis*, upoważniającą radę gminy do wydania aktu prawa miejscowego, niespełnienie jakiegokolwiek z przesłanek w niej wyrażonych skutkuje bezwzględną nieważnością takiego aktu (por. wyrok NSA z 25 czerwca 2010 r. sygn. akt I OSK 732/10, czy wyrok WSA w Opolu z 13 grudnia 2007 r. sygn. akt II SA/OP 480/07, publikowane w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Organ jednostki samorządu terytorialnego realizujący ustawowy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zatem zobowiązany uwzględnić wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu. Dostosowując go do uwarunkowań lokalnych wynikających ze stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej rada nie może pominąć kwestii - z punktu widzenia ustawodawcy - istotnych dla prawidłowego prowadzenia gospodarki mieszkaniowej, realizującej zadania własne gminy wskazane w art. 4 ust. 1 ustawy.

Organ nadzoru badając przedmiotową uchwałę stwierdził jej niezgodność z prawem. Regulacje przyjęte przedmiotową uchwałą Rady Miejskiej są niepełne. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Toszek nie wypełnia w całości delegacji określonej w art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 6, 7 oraz 8 ustawy. Nie określa on bowiem kwestii dotyczących prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy **w poszczególnych latach**, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. W zakresie tym Rada ograniczyła się do informacji na temat obecnego stanu technicznego budynków oraz do informacji dotyczącej obecnej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wraz ze zdawkowym planem zmian tej wielkości - jednakże nie rozłożyła tej prognozy, tak jak tego wymaga ustawa, na poszczególne lata.

Zarzut powyższy, a więc brak rozłożenia prognozy na kolejne lata, dotyczy również i innych elementów programu, tj. analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali oraz planowanej sprzedaży lokali. Organ nadzoru zauważa, iż Program zawiera wprawdzie zapis o planowanych remontach wraz z podziałem na poszczególne lata, jednakże jednocześnie Rada postanowiła na końcu rozdziału II, że „każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych przyjmowany do realizacji w danym roku. Plan ten sporządzany jest przez Referat Inwestycji, Spraw Komunalnych i Planowania Przestrzennego (...)”. Trudno zatem stwierdzić, czy wpisany w rozdziale II Programu plan stanowi rzeczywisty plan remontów lokalów i budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Toszek.

Program nie reguluje również w sposób prawidłowy warunków obniżania czynszu. W ramach warunków obniżających czynsz Rada nie uwzględniła bowiem wskazanych ustawą czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

W świetle bowiem postanowień art. 7 ust. 1 pkt 1-4 ustawy, właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a **w szczególności**:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Powyższy przepis nakłada więc na gminę obowiązek ustalenia stawki czynszu z uwzględnieniem wszystkich enumeratywnie wyliczonych czynników. Przesłanki te muszą być bezwzględnie respektowane w uchwale organu stanowiącego gminy, niezależnie od okoliczności faktycznych i rzeczywistych uwarunkowań. Stanowią one bowiem minimum, które uchwałodawca musi uwzględnić w przyjmowanym Programie (wyrok NSA z 12 lutego 2008 r., sygn. akt I OSK 1764/07, publ. CBOSA). Rada Miejska w Toszku, w rozdziale IV Programu dotyczącym zasad polityki czynszowej nie uwzględniła żadnych warunków obniżania czynszu, co

oznacza niewłaściwe unormowanie obligatoryjnego elementu Programu wymaganego przepisem art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy.

Rada Miejska w Toszku również w ogóle nie uregulowała w kwestionowanej uchwale elementu określonego:

- w art. 21 ust. 1 pkt 7 ustawy, tj. 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,

- oraz w art. 21 ust. 1 pkt 8 ustawy, tj. opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowanej sprzedaży lokali.

Brak wskazanych wyżej elementów wpływa na ocenę legalności całego aktu, stanowi istotne naruszenie prawa, skutkując koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Toszku
2. aa