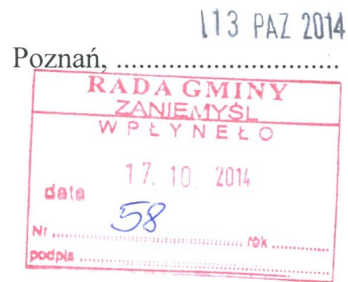




WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I. 4131.1.389.2014.20



## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013r., poz. 594 ze zm.)

**orzekam**

nieważność w całości uchwały Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 15 września 2014r. Nr XXXIX/291/2014 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2014 – 2018 – ze względu na istotne naruszenie prawa.

## UZASADNIENIE

Uchwałę Rady Gminy Zaniemyśl Nr XXXIX/291/2014 z dnia 15 września 2014r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zaniemyśl na lata 2014 – 2018 doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu 23 września 2014r.

Dokonując oceny legalności przedłożonej do oceny uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przepis art. 21 ust. 2 powyższej ustawy zawiera wyliczenie ośmiu punktów, które składają się na treść programu. W myśl tego przepisu program 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.

Określenie użyte w art. 21 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy “powinien obejmować w szczególności” oznacza, iż wymieniony w tym przepisie katalog zagadnień jest katalogiem

otwartym, ale i obowiązkowym. Rada Gminy Zaniemyśl powinna zatem uregulować w przedmiotowej uchwale wszystkie wskazane z tym przepisem zagadnienia, a ponadto może zamieścić inne dodatkowe regulacje związane z najmem, respektując obowiązujące w tym zakresie przepisy ustaw. Jednak brak w uchwale któregokolwiek z wymienionych w art. 21 ust. 2 ww. ustawy zagadnień oznacza niewypełnienie przez radę gminy normy upoważniającej, co stanowi istotne naruszenie prawa.

W wyroku z dnia 13 grudnia 2007r., sygn. akt II SA/Op 480/07 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu orzekł, iż pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa. Stosownie do treści art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy zauważyć należy przy tym trzeba, iż wszystkie kwestie określone w ust. 2 składają się na treść programu. Powyższy pogląd znajduje również poparcie w orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach w wyroku z dnia 14 czerwca 2013r. (sygn. akt IV SA/GI 932/12), który orzekł, iż „zawarte przepisy art. 21 ust. 2 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określenie "w szczególności" oznacza, że uchwała rady gminy powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie przykładowo wskazane w upoważnieniu ustawowym kwestie i zagadnienia oraz uczynić to w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Przepis ten, poprzez użycie słowa "powinien", określa jedynie niezbędne elementy aktu prawa miejscowego. Nadto, rada może zamieścić w uchwale jeszcze inne dodatkowe regulacje.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż uchwała Rady Gminy Zaniemyśl Nr XXXIX/291/2014 nie reguluje w sposób wyczerpujący wszystkich kwestii wynikających z przepisu art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W rozdziale II Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014 –2018, stanowiący załącznik do przedmiotowej uchwały, Rada Gminy Zaniemyśl dokonała opisu wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, odnosząc się jedynie do stanu na dzień 31.08.2014r. Prognoza wielkości i stanu technicznego dokonana w rozdziale III również nie jest wystarczająca dla wypełnienia normy określonej w przepisie art. 21 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy zgodnie z którym program powinien obejmować prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z dokonaniem podziału na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zaniemyśl powinien obejmować również źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty 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 (art. 21 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy). Ponadto nie wskazano czy przewidziane są zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) nie określając też sposobu, zasad zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Program nie zawiera też opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali (art. 21 ust.2 pkt 8 ww. ustawy).

Należy mieć również na uwadze, iż Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 września 2013r. (sygn. akt OSK 1040/13) orzekł, iż zasady polityki



czynszowej oraz warunki obniżania czynszu muszą być uchwalone przez radę gminy i muszą uwzględniać czynniki o jakich mowa w art. 7 ust.1 ww. ustawy (położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku). Tymczasem w badanym Programie, nie uwzględniono wszystkich obligatoryjnych czynników.

Ponadto wskazuję, iż w podstawie prawnej ocenianej uchwały a także w rozdziale I programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014- 2018, który stanowi załącznik do badanej uchwały, Rada Gminy Zaniemyśl odwołując się do pojęć użytych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powołała nieaktualny dziennik urzędowy w którym ogłoszono ustawę. Powyższa ustawa została opublikowana w Dzienniku Ustaw z 2014r. poz. 150.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

**Pouczenie:** 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.

Otrzymują:

Rada Gminy Zaniemyśl.

Wójt Gminy Zaniemyśl.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

*Piotr Florjank*