



Poznań, dnia 30 czerwca 2021 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.430.2021.3

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr XXIX/227/2021 Rady Gminy Grodziec z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie aktualizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024” - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 27 maja 2021 r. Rada Gminy Grodziec podjęła uchwałę nr XXIX/227/2021 w sprawie aktualizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec na lata 2019-2024”.

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 2020 r., poz. 713 ze zm.) 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. 2020 r., poz. 611)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 31 maja 2021 r.

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

Przepis 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 2020 r. poz. 611, zwanej dalej „ustawą”) stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Konkretyzacja tego obowiązku dokonana została przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 ustawy, w myśl którego 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;

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

- 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 remontem budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Uchwalony katalog elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wskazuje, iż musi on obejmować wszystkie kwestie określone w przywołanym przepisie prawa. Pominięcie przez radę któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu prawnego. Stanowisko organu nadzoru w tej kwestii znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. W wyroku z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt: I OSK 2368/14 Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, iż: "Nie ulega wątpliwości, że pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem kontrolowanej uchwały".

Przyjęta przez Radę Gminy Grodziec uchwała w części dotyczącej źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej nie zawiera uszczegółowienia co do podziału na poszczególne lata jak tego wymaga art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy.

W zakresie prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy również nie dokonano uszczegółowienia z podziałem na poszczególne lata, którego to uszczegółowienia wymaga art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Jednym z obligatoryjnych elementów przedmiotowego programu jest określenie sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach. Tymczasem w badanej uchwale w rozdziale V zatytułowanym "Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy" de facto brak jest jakichkolwiek zapisów dotyczących "sposobu i zasad zarządzania". Lokalny prawodawca wskazał jedynie kto jest administratorem budynków i że głównym zadaniem administratora jest

utrzymywanie zasobu w należyтым stanie technicznym, poprzez bieżące remonty i naprawy w celu zapewnienia najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych (Rozdział V pkt 1 i 3). W punkcie 2 tego rozdziału wskazano również, iż w latach 2019-2024 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, poza przypadkami, gdy będzie to konieczne ze względu na racjonalną gospodarkę mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziec. Powyższe zapisy uchwały nie wypełniają zatem delegacji ustawowej wynikającej z treści art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy.

Zgodnie z treścią art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy program winien również określać 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. W badanej uchwale (rozdział VII) uwzględniono jedynie koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji. Pominęto zatem koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne. Jeśliby nawet takie koszty nie występowały, np. z uwagi na brak planowanych inwestycji to informacja w tym zakresie winna znaleźć się w treści uchwały.

Rada, podejmując przedmiotową uchwałę, nie wypełniła zatem w sposób wyczerpujący delegacji ustawowej wynikającej z treści art. 21 ust. 2 ustawy. Skoro w przedmiotowym 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. Nie oznacza to jednak, że dodatkowo nie może uregulować w takiej uchwale jeszcze innych kwestii. Skoro ustawodawca nałożył na gminę określone obowiązki to rolą rady było ich skonkretyzowanie. Zaznaczyć należy, iż jak sama nazwa na to wskazuje, jest to jedynie program gospodarowania nieruchomościami. Oczywistym zatem jest, iż dane w nim zawarte są jedynie prognozą/planem jakiegoś działania i mogą w przyszłości ulec zmianie.

Biorąc powyższe pod uwagę, 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

(-) Michał Zieliński

(dokument podpisany elektronicznie)

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

Otrzymują:
Rada Gminy Grodziec
Wójt Gminy Grodziec

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: nk@poznan.uw.gov.pl
www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117