



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.1.2022

Kielce, dnia 14-01-2022

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIV/250/2021 Rady Gminy Wilczyce z dnia 16 grudnia 2021 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022 – 2026 w całości.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 16 grudnia 2021 roku Rada Gminy Wilczyce podjęła uchwałę Nr XXXIV/250/2021 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022 – 2026. Uchwała ta została przekazana do Wojewody Świętokrzyskiego w dniu 20 grudnia 2021 roku.

W dniu 3 stycznia 2022 roku Wojewoda Świętokrzyski zawiadomił Przewodniczącego Rady o wszczęciu postępowania nadzorczego oraz wyznaczył termin na złożenie ewentualnych wyjaśnień w sprawie. Rada nie złożyła wyjaśnień w terminie.

W toku postępowania nadzorczego organ uznał, że analizowana uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. 2020, poz. 611 ze zm. – dalej jako ustawa).

Stosownie do treści 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;

niepodległa

POLEKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI

- 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.

Analizowana uchwała nie zawiera wszystkich wskazanych wyżej obligatoryjnych elementów. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022 - 2026, stanowiącym załącznik do uchwały, nie uwzględniono prognozowanego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, nie dokonano podziału na kolejne lata planowanych remontów i modernizacji budynków oraz lokali, nie wskazano warunków obniżania czynszu w odniesieniu do czynników określonych w art. 7 ust. 1 ustawy, przenosząc upoważnienie do ich ustalenia na Wójta Gminy. W uchwale nie uwzględniono wysokości 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, ograniczając się jedynie do wskazania kosztów utrzymania i eksploatacji oraz kosztów napraw i remontów lokali. Nie wskazano również, czy przewidywane są zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 grudnia 2014 roku, sygn. akt: I OSK 2368/14, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, 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. Jednakże ocena ta dotyczy konkretnego pominięcia i znaczenia tego uchybienia dla możliwości stosowania konkretnej uchwały.

W ocenie organu nadzoru pominięcie w uchwale elementów wyłącznie o charakterze prognostycznym czy programowym nie przesądzałoby o konieczności stwierdzenia nieważności uchwały w całości, o ile pozostałe elementy tej uchwały pozwalałyby na jej stosowanie. Analizowana uchwała nie zawiera jednak istotnego z punktu widzenia jej stosowania elementu, jakim jest określenie warunków obniżania czynszu. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że regulując zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu rada powinna uwzględnić co najmniej wszystkie wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego czynniki, tj.: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, ogólny stan techniczny budynku. Konieczne jest także przypisanie każdemu z tych czynników określonej wartości, o którą obniżony zostanie czynsz. Wykonując swoje upoważnienie do ustalenia stawki czynszu, wynikające z art. 8 pkt 1 ustawy, organ wykonawczy gminy musi mieć podstawy, zasady, wedle których ustalał będzie stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy, tj. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, określone przez radę gminy w ramach wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zależność między tymi dwoma aktami - uchwałą rady gminy w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a zarządzeniem organu wykonawczego gminy - wójta, burmistrza, prezydenta miasta - w sprawie ustalania stawek czynszu można określić jak akt wykonawczy do ustawy, gdzie rolę ustawy pełni uchwała w sprawie wieloletniego programu, a rolę aktu wykonawczego - zarządzenie, uwzględniające zasady ustalone uchwałą. To uchwała, określając zasady polityki czynszowej w ramach wieloletniego programu, musi uwzględniać regulacje ustawy dotyczące czynszu, zaś zarządzenie ustalać ten czynsz zgodnie z wytycznymi tychże zasad (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 kwietnia 2014 roku, sygn. akt: I OSK 212/14, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 czerwca 2021 roku, sygn. akt: II SA/Op 314/20, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 15 czerwca 2020 roku, sygn. akt: II SA/Gl 1456/19, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Rada Gminy Wilczyce nie określiła w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wilczyce na lata 2022 – 2026 zasad, w oparciu o które Wójt

Gminy Wilczyce mógłby ustalać stawki czynszu przy uwzględnieniu wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy czynników. Organ wykonawczy gminy nie posiada przy tym kompetencji do samodzielnego ustalenia tych zasad i kompetencja ta nie może zostać na niego skutecznie przeniesiona przez radę gminy. Uznać zatem należało, że analizowana uchwała w aktualnym jej kształcie nie pozwala na jej prawidłowe stosowanie, jak również na zgodne z prawem ustalenie stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, co ma szczególnie istotne znaczenie dla mieszkańców gminy, którzy korzystają z tych lokali. Tym samym konieczne stało się stwierdzenie nieważności analizowanej uchwały w całości.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w niniejszej sprawie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego - w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Podpis
Zbigniew Koniusz
Wojewoda Świętokrzyski