



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.181.2021.7



Poznań, dnia 24 marca 2021 r.

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 XXV/222/2021 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 22 lutego 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaźmierz w latach 2021-2026 – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała nr XXV/222/2021 Rady Gminy Kaźmierz w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaźmierz w latach 2021-2026 została podjęta na sesji w dniu 22 lutego 2021 r. Jako podstawę prawną uchwały powołano: „art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611)”.

Uchwałę doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 23 lutego 2021 r.

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

Uchwałą nr XXV/222/2021 z dnia 22 lutego 2021 r. (zwaną dalej „uchwałą”) Rada Gminy Kaźmierz uchwaliła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaźmierz w latach 2021 – 2026” stanowiący załącznik do ocenianej uchwały, zwany dalej „programem”.

Do podjęcia przedmiotowej uchwały upoważnia radę 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”. Z treści art. 21 ust. 2 ustawy wynika, że: „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

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

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”.

Ustawodawca określając w art. 21 ust. 2 ustawy materię, którą winien regulować program posłużył się zwrotem „w szczególności”, co oznacza, iż omawiana delegacja ustawowa nie ma charakteru zamkniętego. Istotne jest jednak, aby rada gminy w programie zamieściła postanowienia odnoszące się do co najmniej wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie. Pominięcie bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, iż taka uchwała dotknięta jest istotną wadą prawną (por. wyrok NSA z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt I OSK 2368/14, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 20 grudnia 2011 r., sygn. akt IV SA/Po 1062/11, wyrok WSA w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07). 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 tymże przepisem, w przeciwnym wypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 16 września 2014 r., sygn. akt IV SA/Wr 201/14, wyrok WSA w Lublinie z dnia 30 września 2014 r., sygn. akt II SA/Lu 670/14 oraz wyrok WSA w Łodzi z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt III SA/Łd 956/16).

W § 5 ust. 4 programu zapisano: „Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania i położenia mieszkania: a) Mieszkanie bez centralnego ogrzewania 10% b) Mieszkania bez ciepłej wody 5% c) Mieszkanie bez łazienki 10% d) Mieszkanie bez WC 10% e) Mieszkanie bez gazu przewodowego 5% f) Mieszkanie bez urządzeń wod-kan 10% Dodatkowe czynniki wpływające na obniżkę stawki czynszu: g) Strefa usytuowania poza Kaźmierzem 5% h) Mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia 5% i) Mieszkanie z kuchnią bez przewodu kominowego 5%”.

Zdaniem organu nadzoru rada nie uregulowała w sposób prawidłowy warunków obniżania czynszu i tym samym nie wypełniła delegacji ustawowej w tym zakresie. W treści cytowanej regulacji nie uwzględniono bowiem ogólnego stanu technicznego budynku.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy: „W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: 1) położenia budynku; 2) położenia lokalu w budynku; 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; 4) ogólnego stanu technicznego budynku”. Powyższy przepis nakłada 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 powinien uwzględnić (por. wyrok NSA z dnia 12 lutego 2008 r., sygn. akt I OSK 1764/07 oraz wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 410/10).

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

Pominięcie w regulacjach dotyczących warunków obniżania czynszu jednego z wymienionych przez ustawodawcę czynników wpływających na wysokość czynszu oznacza niewłaściwe, niepełne unormowanie obligatoryjnego elementu programu, a tym samym niewypełnienie dyspozycji przepisu art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy, co stanowi istotne naruszenie prawa i skutkować musi stwierdzeniem nieważności całej uchwały.

W programie brak jest również odniesienia się rady do niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali (np. poprzez określenie czy są one planowane w okresie obowiązywania programu), który również należy obowiązkowo uregulować, co wynika z art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. a ustawy. Powyższe stanowi istotne naruszenie prawa, którego skutkiem jest konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Podsumowując, rada nie umieściła w programie wszystkich elementów obligatoryjnych przewidzianych przez ustawodawcę. Tym samym oceniana uchwała narusza prawo w stopniu istotnym i konieczne jest stwierdzenie jej nieważności w całości.

Wobec powyższego, 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)

Otrzymują:
Rada Gminy Kaźmierz
Wójt Gminy Kaźmierz

