



Poznań, 28 stycznia 2020 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN -I.4131.1.616.2019.23

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr XI/86/2019 Rady Miejskiej w Pogorzeli z dnia 19 grudnia 2019 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pogorzela na lata 2020-2025 - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

UZASADNIENIE

Uchwałę nr XI/86/2019 Rady Miejskiej w Pogorzeli z dnia 19 grudnia 2019 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pogorzela na lata 2020 – 2025, Rada Miejska w Pogorzeli podjęła na sesji w dniu 19 grudnia 2019 r.

Uchwałę doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 30 grudnia 2019 r.

Uchwałę podjęto na podstawie „art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1182 z późn. zm)”.

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem wskazanej uchwały, 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 2019 r. poz. 1182 ze zm.), dalej „ustawa o ochronie praw lokatorów” stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Konkretyzacja tego obowiązku dokonana została przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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;
- 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 ww. przepisem 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".

Uchwała nr XI/86/2019 Rady Miejskiej w Pogorzeli z dnia 19 grudnia 2019 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pogorzela na lata 2020 – 2025, dalej „*uchwała*” zawiera załącznik stanowiący „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pogorzela na lata 2020-2025”, dalej „*program*”. Przyjęty przez Radę Miasta Pogorzela program nie określa w wymaganym zakresie, wskazanej w pkt 1 cytowanego wyżej przepisu prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. W rozdziale 1 programu wskazano aktualną wielkość zasobów mieszkaniowych z opisem lokalizacji, liczby lokali, powierzchni oraz ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, jednakże nie uregulowano prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na kolejne lata. W ocenie organu nadzoru postanowienia § 1 programu nie wypełniają dyspozycji przepisu art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mają one charakter zbyt ogólnikowy i nie prognozują wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

W programie w rozdziale 2 pod nazwą: „*Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata*” nie wskazano planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata. Z kolei w rozdziale 3 programu zatytułowanym „*Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach*” wskazano wyłącznie, iż sprzedaż budynków mieszkalnych położonych we Wziąchowie i Kromlicach jest planowana w latach 2020-2025. Przyjęte postanowienie w programie nie jest zgodne z dyspozycją art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż w programie należy wskazać planowaną sprzedaż lokali, a nie budynków mieszkalnych.

W związku z powyższym zagadnienie sprzedaży lokali powinno być dokładnie wskazane, które lokale mieszkalne są w planach sprzedaży w kolejnych latach.

Ponadto źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowiące treść § 6 programu powinny być określone w kolejnych latach, a nie tylko poprzez wskazanie, co jest głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie pięciu lat.

Rozdział 7 programu pod tytułem "*Wysokość planowanych wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2019 - 2024*" zawiera wyłącznie postanowienie o prognozowanych nakładach na remonty lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach oraz postanowienie o składowych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. W związku z tym w ocenie organu nadzoru Rada Miejska w Pogorzeli nie wypełniła w programie dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym w programie podaje się 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.

Rada podejmując przedmiotową uchwałę nie wypełniła zatem w sposób wyczerpujący delegacji ustawowej wynikającej z treści art. 21 ust. 2 omawianej ustawy. Skoro w przedmiotowym przepisie ustawodawca posłużył się sformułowaniem "*w szczególności*" wskazując, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować "*w szczególności*", to należy ten przepis interpretować w ten sposób, iż rada gminy podejmując uchwałę w przedmiotowym zakresie winna w niej uregulować co najmniej kwestie 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. Konieczne jest tutaj wyraźne zaznaczenie, iż jak sama nazwa na to wskazuje jest to jedynie program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i większość informacji w nim zawartych jest jedynie prognozą/planem jakiegoś działania i mogą w przyszłości ulec zmianie.

Na marginesie należy wskazać, iż w tytule rozdziału 7 programu wskazano, iż wysokość planowanych wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową dotyczy lat 2019-2024, a prawidłowym jest „2020-2025”.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest w pełni uzasadnione.

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

(-) Łukasz Mikołajczyk

(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miejska w Pogorzeli
Burmistrz Pogorzeli