



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 22 maja 2023 r.

Poz. 2898

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.114.2023.AJ WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 22 maja 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIX/244/2023 Rady Gminy Poświętne z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2023-2027.

UZASADNIENIE

W dniu 27 kwietnia 2023 r. Rada Gminy Poświętne podjęła uchwałę Nr XXIX/244/2023 w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2023-2027.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 4 maja 2023 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Zgodnie z przepisem 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 2023 r. poz. 725), dalej jako „ustawa”, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Natomiast, jak wynika z treści przepisu 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;
- 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.

Analiza przedmiotowej uchwały pozwala stwierdzić, iż nie zawiera ona w swej treści kompletnej regulacji wszystkich spośród obligatoryjnych elementów, wymaganych na mocy art. 21 ust. 2 ww. ustawy. Uchwała ta nie określa bowiem wystarczająco precyzyjnie i kompleksowo:

- prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 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.

Organ nadzoru stoi na stanowisku, iż żaden z elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 cytowanej ustawy nie może zostać pominięty, bądź uregulowany w sposób niezupełny w akcie prawa miejscowego, stanowionym na podstawie tego przepisu.

W rozdziale 2 Programu organ stanowiący, wbrew treści art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy, pominął prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. Stwierdzenie w podrozdziale II rozdziału 2 załącznika do uchwały, że „W latach 2023-2027 nie powinno nastąpić istotne pogorszenie stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych” nie zawiera elementu prognozowania, a więc przewidywanych zmian, bądź też przewidywanego braku takich zmian w okresie, na który sporządzony został wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Z normy wyrażonej w art. 21 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy jednoznacznie wynika, że prognoza, o której mowa w tym przepisie, winna zostać wykonana z podziałem na kolejne lata, czego Rada nie uczyniła. W związku z powyższym stwierdzić należy, że Rada nie wypełniła delegacji ustawowej, czym istotnie naruszyła art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy.

W kwestii planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, w Rozdziale 3 uchwały Rada Gminy wskazała, iż: „ewentualne remonty lub modernizacje w latach 2023-2027 wykonywane będą tylko w niezbędnym stopniu oraz w zależności od stopnia pilności tych remontów”. W żaden sposób nie określono zatem planu remontów na kolejne lata, ograniczając się jedynie do ogólnego wskazania, iż będą wykonywane remonty lub modernizacje. Tego rodzaju zapisu nie można uznać za wypełniający delegację ustawową art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Rada Gminy w rozdziale 5 załącznika do uchwały, zatytułowanym „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu” postanowiła, że: „w przypadku, gdy ustalona przy zastosowaniu powyższych czynników podwyższających i obniżających stawka czynszu byłaby niższa niż ustalona przez Wójta Gminy, do ustalenia wysokości czynszu stosuje się stawkę czynszu ustaloną przez Wójta Gminy”. 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.

Ustawa wskazuje zatem w art. 7 ust. 1 ustawy czynniki, które mogą stanowić podstawę zastosowania podwyższenia i obniżenia czynszu. Mimo otwartego katalogu regulacji wynikającego z art. 21 ust. 2 ustawy, za wadliwy należy uznać powyżej cytowany zapis rozdziału 5 Programu, Rada gminy nie posiada kompetencji do określania dolnej granicy stawki czynszu po zastosowaniu obniżek. Uchwalodawca obowiązany jest przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego mu przez ustawę.

W rozdziale 8 Programu nie została także wskazana 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. Wskazano jedynie, że: „na wysokość kosztów w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków. Wysokość kosztów remontów będzie

ustalana w każdym roku na podstawie informacji i oceny stanu technicznego lokali i budynków. W okresie obowiązywania niniejszego programu w latach 2023-2027 nie planuje się wydatków na modernizację lokali i budynków. Zarząd zasobem mieszkaniowym wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych z innymi podmiotami, w związku z tym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi. W okresie objętym niniejszym programem nie planuje się zakupu lokali lub budowy nowych budynków mieszkalnych”.

Poprzez wskazanie wysokości kosztów należy rozumieć wskazanie konkretnych kwot, które będą ponoszone w kolejnych latach, czego zabrakło w uchwale, tym samym treść rozdziału 8 Programu nie wypełnia delegacji ustawowej w tym zakresie, tym samym narusza art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy.

Z kolei w rozdziale 9 programu, zatytułowanym „Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy”, Rada całkowicie pominęła kwestię dotyczącą niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, naruszając tym samym art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. a ustawy.

Jednocześnie wskazać należy na wadliwe zredagowanie przedmiotowego aktu prawa miejscowego w świetle postanowień rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283). Zastosowana w obrębie załącznika do uchwały budowa i systematyzacja uchybia zasadom systematyzacji przepisów prawnych zgodnie z § 124 w związku z § 143 ww. rozporządzenia.

Tym samym, samodzielne zdania powinny mieć oznaczenie „paragraf”, gdyż jest to podstawowa jednostka redakcyjna i systematyzacyjna rozporządzeń oraz analogicznie aktów prawa miejscowego. Paragrafy dzielą się na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, a litery na tiret. Kwestionowana uchwała została opracowana niezgodnie z przedstawionymi zasadami techniki prawodawczej.

Oceniając powyższe naruszenie przepisów prawa, należy stwierdzić, że zachodzi konieczność stwierdzenia nieważności analizowanej uchwały.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Agnieszka Krystoń