



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 1 lipca 2021 r.

Poz. 2864



Wojewoda Lubelski

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.175.2021 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 30 czerwca 2021 r.

stwierdzające nieważność uchwały Nr XXXV/286/2021 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 27 maja 2021 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hrubieszów na lata 2021 – 2026”.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXV/286/2021 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 27 maja 2021 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hrubieszów na lata 2021 – 2026”.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXV/286/2021 została doręczona organowi nadzoru w dniu 8 czerwca 2021 r.

Działając m.in. na podstawie 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) Rada Miejska w Hrubieszowie uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Hrubieszów na lata 2021 – 2026, stanowiący załącznik do uchwały.

Zgodnie z powołanym w podstawie prawnej uchwały art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W myśl zaś 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.

Organ jednostki samorządu terytorialnego realizujący ustawowy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany uwzględnić wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu. Wszystkie kwestie określone w tym przepisie składają się bowiem na treść programu. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętej uchwały (por. wyroki WSA w Szczecinie z dnia 18 marca 2010 r., sygn. akt II SA/Sz 1416/09; WSA w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07; WSA w Opolu z dnia 15 listopada 2004 r., sygn. akt II SA/Wr 1567/02).

Organ stanowiący gminy zobowiązany jest do przestrzegania zakresu upoważnienia udzielonego mu przez ustawę. Niewypełnienie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały stanowi istotne naruszenie prawa skutkujące nieważnością uchwały w całości.

W przedmiotowej uchwale Rada Miejska nie określiła wszystkich obligatoryjnych elementów programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Według dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy należy określić prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Tymczasem w przedmiotowym programie przyjętym uchwałą Nr XXXV/286/2021 nie określono prognozy dotyczącej stanu technicznego w zasobu mieszkaniowego gminy poszczególnych latach. W załączniku do uchwały w § 1 ust. 2 wskazano jedynie stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy na dzień 30.04.2021 r.

Za prawidłowe wypełnienie zakresu upoważnienia ustawowego w tym zakresie nie sposób uznać również regulacji § 1 ust. 5 załącznika do uchwały, zgodnie z którym, *ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy oraz potrzeby w zakresie remontów budynków ustalone będą w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budowlanych, opinii i ekspertyz rzeczoznawców oraz nakazów instytucji zewnętrznych*.

Pominięcie przez radę gminy wymienionych w ustawie elementów wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały stanowi zaś istotne naruszenie prawa skutkujące nieważnością uchwały w całości.

Przedmiotowa uchwała dotknięta jest także innymi wadami prawnymi.

W § 8 ust. 3 Programu Rada określiła, że *prace remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy przeprowadzane będą: 1) przez wyspecjalizowane firmy wyłonione w wyniku przetargów w ramach zamówień publicznych; 2) przez administrację budynku (bieżące remonty i naprawy) na podstawie zawartej umowy*.

Natomiast w § 14 ust. 2 Programu Rada postanowiła, że *wobec najemców zalegających z opłatami czynszu i innymi opłatami niezależnymi od wynajmującego przyjmuje się następujący tok postępowania:*

- 1) *pisemne wezwanie najemcy do zapłaty po upływie trzech miesięcy zalegania z opłatami;*

- 2) *po nieskutecznym wezwaniu, proponuje się spisanie ugody o spłacie zadłużenia w ratach, a w przypadku nie podpisania ugody przez zadłużonego najemcę należy przesłać propozycję ugody podpisaną jednostronnie przez zarządzającego;*
- 3) *przed podpisaniem ugody, przy ustalaniu wielkości rat ustala się przyczynę powstania zadłużenia, proponuje się zamianę na mieszkanie o niższym czynszu, a informacje o powyższym należy spisać w protokole jako załącznik do ugody;*
- 4) *po 3 miesięcznym okresie nie wykonywania zapisów ugody wypowiada się najem z zachowaniem okresu wypowiedzenia zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.*

W ocenie organu nadzoru powyższe regulacje § 8 ust. 3 i § 14 ust. 2 Programu wykraczają poza przedmiot uchwały i przyznane radzie ustawowe kompetencje do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Stosownie do regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm.), gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Powołany przepis pozwala stwierdzić, że bieżące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, rozumiane jako podejmowanie czynności faktycznych i prawnych należy do organu wykonawczego gminy.

Stanowienie przez radę gminy w podjętej uchwale o procedurze obowiązującej w przypadku powstania zaległości z tytułu czynszu najmu i innymi opłatami oraz o sposobie wyłonienia wykonawców remontów budynków mieszkalnych narusza także 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, w myśl którego to wójt gospodaruje mieniem komunalnym, wkraczając tym samym w kompetencje organu wykonawczego gminy (por. wyrok NSA z dnia 3 grudnia 2013 r., sygn. akt. I OSK 2077/13).

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXV/286/2021 jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Lech Sprawka

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Hrubieszowie
2. Burmistrz Miasta Hrubieszowa