



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 16 kwietnia 2018 r.

Poz. 1701

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.74.2018.AB WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 11 kwietnia 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r., poz. 130)

stwierdzam nieważność

§ 2 pkt 2 Załącznika Nr 1 do uchwały Nr LIX/341/18 Rady Gminy Rewal z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rewal na lata 2018 -2022.

Uzasadnienie

W dniu 15 marca 2018 r. Rada Gminy Rewal podjęła uchwałę Nr LIX/341/18 w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rewal na lata 2018-2022. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 20 marca 2018 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia ww. aktu stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾, który upoważnia radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jednocześnie, w ust. 2 powołanego unormowania prawodawca wskazał, 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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 wydatków 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 wydatki 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.

¹⁾ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).

Należy mieć na względzie, że ustawodawca w powołanej wyżej ustawie precyzyjnie wskazał, co należy rozumieć pod pojęciem mieszkaniowego zasobu gminy, a mianowicie, że są to *lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów* (art. 2 ust. 1 pkt 10).

W kwestionowanym natomiast unormowaniu badanej uchwały Rada Gminy Rewal postanowiła, że „Ilekroć jest mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych, tj. komunalnych, socjalnych, tymczasowych, służbowych stanowiących własność Gminy Rewal, położonych w budynkach komunalnych, socjalnych oraz położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych”.

Z zestawienia ww. regulacji wynika niezbicie, że Rada Gminy Rewal w sposób nieuprawniony zmodyfikowała treść definicji ustawowej poprzez zawężenie jej zakresu – nie uwzględnia ona bowiem lokali stanowiących własność bądź będących w samoistnym posiadaniu gminnych osób prawnych lub spółek handlowych z udziałem gminy (a więc podmiotów których nieodłącznym przymiotem jest osobowość prawna).

Wyjaśnienia wymaga, że ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie posługuje się pojęciem wspólnoty mieszkaniowej – zostało ono natomiast zdefiniowane w ustawie o własności lokali²⁾. W myśl art. 6 tego aktu *ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana*. W doktrynie wskazuje się, że wspólnota mieszkaniowa jest rodzajem jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej. Lokali we wspólnocie mieszkaniowej z udziałem gminy nie można zatem, zdaniem organu nadzoru, utożsamiać z lokalem mieszkalnym, który jest własnością spółki prawa handlowego utworzonej z udziałem gminy. Lokal taki nie musi być położony w budynku wspólnoty mieszkaniowej gminy, a mimo to będzie wchodzić w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, postanowienie zawarte w §2 pkt 2 Załącznika Nr 1 do uchwały Nr LIX/341/18 Rady Gminy Rewal z dnia 15 marca 2018 r. *w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rewal na lata 2018-2022* uznać należy za istotnie naruszające przepisy prawa, w szczególności art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stąd też, stwierdzenie jego nieważności jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Marek Subocz
WICEWOJEWODA

²⁾ Ustawa z dnia 24 czerwca o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm.).