



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 30 grudnia 2020 r.

Poz. 10199

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.817.2020.23

#### WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 21 grudnia 2020 r.

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 XXII/148/20 Rady Gminy Kiszkowo z dnia 17 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo na lata 2021-2025” - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 17 listopada 2020 r. Rada Gminy Kiszkowo podjęła uchwałę nr XXII/148/20 w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo na lata 2021-2025”, dalej "Uchwała".

Uchwałę podjęto na podstawie przepisów: "art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) 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 (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 25 listopada 2020 r.

**Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru 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 2020 r. poz. 611), dalej "ustawa" stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W myśl art. 21 ust. 2 ustawy, konkretyzującego powyższy obowiązek, 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 lokalu 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.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien, przy spełnieniu wymogów co do jego treści określonych w art. 21 ust. 2 ustawy, zawierać zarówno aktualną ocenę stanu zasobu mieszkaniowego gminy, ale przede wszystkim stanowić pewną prognozę na przyszłość - w zakresie faktycznego gospodarowania tym zasobem.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 2 lutego 2017 r. sygn. akt III SA/Łd 956/16 "Pominięcie przez Radę Gminy (...) obligatoryjnych elementów regulacji, wynikających z art. 21 ust. 2 ustawy, skutkuje naruszeniem prawa, co ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem zaskarżonej uchwały. Nie sposób podzielić w tym zakresie stanowiska, że są to nieistotne uchybienia, bowiem pełna realizacja upoważnienia ustawowego, wyznaczającego sposób zaspokojenia potrzeb wspólnoty przy wykorzystaniu zasobu mieszkaniowego gminy, wskazuje na konieczność ujęcia w programie wszystkich elementów, wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy. Zaskarżona uchwała, to akt planowania zawierający normy prawne kwalifikowane jako akt prawa miejscowego poprzez określenie sposobu zrealizowania wymienionych w punktach art. 21 ust. 2 ustawy elementów, a gmina to podmiot zobowiązany do ich opracowania". Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 30 września 2014 r. sygn. akt II SA/Lu 670/14 podniósł, że "Jeżeli zatem uchwalony przez radę gminy program nie zawiera wszystkich tych elementów, niezależnie od przyczyny braku króregośkolwiek z nich, tj. nawet wówczas, gdy spowodowany jest on małym zasobem mieszkaniowym gminy, uzasadnione jest stwierdzenie nieważności podjętej uchwały".

Badając przedmiotowy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo na lata 2021-2025, dalej "Program", organ nadzoru stwierdził, że nie zostało wyczerpująco uregulowane istotne zagadnienie wskazane w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy dotyczące stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w kontekście poszczególnych lat. Co prawda, w § 1 Programu określającego "Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach" zawarte zostały prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na wskazane lata, jednakże rada pominęła prognozę dotyczącą jego stanu technicznego z podziałem na lata 2021-2025, ograniczając się jedynie do wskazania oceny aktualnego stanu technicznego.

W ocenie organu nadzoru, zamieszczenie w § 1 ust. 1 Programu informacji o treści: "Ponadto w gminnym zasobie znajdują się 4 lokale użytkowe", a także ujęcie liczby lokali użytkowych w prognozowanym podziale lokali zamieszczonym w § 1 ust. 1 pkt 1 Programu stanowi przekroczenie kompetencji rady. Gminny zasób mieszkaniowy mogą tworzyć i posiadać gminy w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4 ustawy. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 2 ustawy: "Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach". Mimo jednak otwartego katalogu, rada nie posiada kompetencji do wprowadzania do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy postanowień dotyczących lokali użytkowych.

Ponadto na mocy postanowienia § 4 ust. 2 Programu, rada gminy ustaliła w sposób nieuprawniony dwa odrębne rodzaje czynszu: lokalu mieszkalnego (pkt 1) oraz najmu lokalu socjalnego (pkt 2).

Zgodnie z art. 659 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z powyższego wynika, że czynsz jest rodzajem opłaty cywilnoprawnej ponoszonej przez najemcę w zamian za możliwość używania rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Należy wskazać, że ustawodawca zrezygnował z pojęcia "lokal socjalny" i w art. 22 ustawy posługuje się pojęciem "najmu socjalnego lokalu".

W związku z tym nie ma podstaw do wprowadzania rodzajów czynszu w Programie, albowiem podział taki nie wynika z obowiązujących przepisów prawa. Ustawodawca wyłącznie określił w art. 23 ust. 4 ustawy, maksymalną wysokość stawki czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu, która nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Zatem w ocenie organu nadzoru tak skonstruowany wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kiszkowo na lata 2021-2025, przyjęty uchwałą nr XXII/148/20 Rady Gminy Kiszkowo z dnia 17 listopada 2020 r., nie może zostać uznany za wyczerpującą realizację

kompetencji przyznanej radzie gminy, co skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności Uchwały w całości.

Mając powyższe na uwadze orzeczono 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.

z up. Wojewody Wielkopolskiego

I Wicewojewoda Wielkopolski

(-) Aneta Niestrawska

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

Rada Gminy Kiszkowo

Wójt Gminy Kiszkowo