



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 kwietnia 2024 r.

Poz. 3429

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NP-II.4131.1.89.2024.5

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 27 marca 2024 r.

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

orzekam

nieważność uchwały nr L/337/2024 Rady Gminy Wapno z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2024 – 2028 – ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 28 lutego 2024 r. Rady Gminy Wapno podjęła uchwałę nr L/337/2024 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2024 – 2028 (zwaną dalej „uchwałą”).

Uchwałę podjęto na podstawie: „art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 725)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 29 lutego 2024 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje.

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Wapno ustanowiła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wapno na lata 2024-2028”, stanowiący załącznik do uchwały (zwany dalej „programem”).

Do podjęcia przedmiotowej uchwały upoważnia radę 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), zwanej dalej „ustawą”. Z treści art. 21 ust. 2 ustawy wynika, 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; 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”.

Ustawodawca określając w art. 21 ust. 2 ustawy materię, którą winien regulować program posłużył się zwrotem „w szczególności”, co oznacza, iż omawiana delegacja ustawowa nie ma charakteru zamkniętego. Istotne jest jednak, aby rada gminy w programie zamieściła postanowienia odnoszące się do co najmniej wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie. Pominięcie bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, iż taka uchwała dotknięta jest istotną wadą prawną (por. wyrok NSA z 10 grudnia 2014 r., I OSK 2368/14, wyrok WSA w Poznaniu z 20 grudnia 2011 r., IV SA/Po 1062/11, wyrok WSA w Opolu 13 grudnia 2007 r., II SA/Op 480/07). Realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy wymaga bowiem ujęcia w programie wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy i w sposób zgodny z tymże przepisem, w przeciwnym wypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 16 września 2014 r., IV SA/Wr 201/14, wyrok WSA w Lublinie z 30 września 2014 r., II SA/Lu 670/14 oraz wyrok WSA w Łodzi z 2 lutego 2017 r., III SA/Łd 956/16).

W ocenianym programie brakuje jednoznacznego odniesienia się rady do niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali (np. poprzez określenie czy są one planowane w okresie obowiązywania programu), który należy obowiązkowo uregulować, co wynika z art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. a ustawy.

W ocenie organu nadzoru niewystarczający do należytego unormowania powyższej kwestii jest zapis, zgodnie z którym: „Remonty nie spowodują wyłączenia lokali z eksploatacji, jeśli nie będzie to konieczne” (§ 9 ust. 2 zdanie drugie programu). Z treści przytoczonego postanowienia nie wynika bowiem jednoznacznie czy powyższe zamiany lokali są planowane w okresie obowiązywania programu czy też nie. Zdaniem organu nadzoru, jeżeli takie zamiany nie są planowane to powinno to jasno i wyraźnie wynikać z treści programu, natomiast jeżeli takie zamiany są planowane to należy w programie doprecyzować niezbędny ich zakres.

Zapis ten jest zatem nieprecyzyjny w stopniu, który uniemożliwia uznanie go za prawidłową realizację obligatoryjnego elementu upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. a ustawy. Powyższe stanowi istotne naruszenie prawa i skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

W tym stanie rzeczy należało orzec 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.

Wojewoda Wielkopolski

(-)Agata Sobczyk

(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:
Rada Gminy Wapno
Wójt Gminy Wapno