



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.74.2019

Kielce, dnia 23-07-2019

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr IX/84/19 Rady Gminy w Kijach z dnia 24 czerwca 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kije na lata 2019 - 2024 w całości.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 czerwca 2019 roku Rada Gminy w Kijach podjęła uchwałę Nr IX/84/19 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kije na lata 2019 - 2024.

Uchwała Nr IX/83/19 została przekazana Wojewodzie Świętokrzyskiemu w dniu 28 czerwca 2019 roku. W toku kontroli zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że uchwała ta została podjęta z istotnym naruszeniem przepisu art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. 2019, poz. 1182 – dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów).

W dniu 11 lipca 2019 roku Wojewoda zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy w Kijach o wszczęciu postępowania nadzorczego i wyznaczył termin na złożenie ewentualnych wyjaśnień w sprawie. W piśmie z dnia 15 lipca 2019 roku, znak: OROG.0004.30.2019, Przewodnicząca Rady Gminy poinformowała, że zastrzeżenia do uchwały wskazane w treści zawiadomienia zostały uznane przez Radę Gminy za uzasadnione.

niepodlega

POLSKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI

Stosownie do regulacji art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie zaś z treścią art. 21 ust. 2 ww. ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia analizowanej uchwały, 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.

Zawarte w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów określenie „w szczególności” oznacza, że uchwała rady gminy powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie przykładowo wskazane w upoważnieniu ustawowym kwestie i zagadnienia oraz uczynić to w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów tej regulacji skutkuje naruszeniem prawa, co ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętej uchwały. 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 o ochronie praw lokatorów. Pominięcie tych elementów nie może zostać uznane za nieistotne naruszenie prawa (zob. wyrok

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 2 lutego 2017 roku, Legalis, oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 13 lipca 2017 roku, III SA/Kr 428/17, Legalis).

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kije na lata 2019 – 2024, stanowiącym załącznik do uchwały Nr IX/84/19 Rady Gminy w Kijach z dnia 24 czerwca 2019 roku, wskazano lokale przeznaczone na lokale socjalne i lokale przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy oraz ujęto prognozę i strukturę lokali mieszkalnych na poszczególne lata. W prognozie tej Rada Gminy nie uwzględniła jednak stanu technicznego lokali w poszczególnych latach, podając jedynie ogólną liczbę lokali mieszkalnych i socjalnych. Również w planie remontów i modernizacji pominięto podział na kolejne lata, wskazując, że Gmina Kije będzie wykonywała wszelkie naprawy i remonty lokalów mieszkalnych i budynków w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, oraz wymieniając lokale przeznaczone do rozbiórki i kapitalnego remontu w czasie trwania programu. W analizowanej uchwale Rada nie określiła także warunków obniżania czynszu, wskazując że Wójt Gminy Kije w formie zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, i nie precyzując jednocześnie w jaki sposób należy dokonać obniżenia czynszu. W uchwale pominięto ponadto regulacje dotyczące 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Po dokonaniu analizy treści uchwały Nr IX/84/19 Rady Gminy w Kijach stwierdzić należy, iż nieuwzględnienie w niej wskazanych wyżej obligatoryjnych elementów regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, jako kluczowych dla realizacji wskazanego w art. 4 ww. ustawy zadania gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, nie pozwala na samodzielne stosowanie tej uchwały w obrocie prawnym. W związku z powyższym stwierdzenie nieważności uchwały Nr IX/84/19 Rady Gminy w Kijach z dnia 24 czerwca 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu zagospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kije na lata 2019 - 2024 jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Podpis

Agata Katarzyna Wojtyszek
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1249077.3026900.3394672
Nazwa dokumentu	Rozstrzygnięcie nadz. dot. Uchwały Nr IX 84 19 RG w Kijach z 24.06.2019r.pdf
Tytuł dokumentu	Rozstrzygnięcie nadz. dot. Uchwały Nr IX/84/19 RG w Kijach z 24.06.2019r
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4130.74.2019
Data dokumentu	2019-07-23
Skrót dokumentu	C2C655C0D56626523B0C8C6E82DFB40AC097D973
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	2019-07-23 09:04:13
Podpisane przez	Agata Katarzyna Wojtyszek Wojewoda Świętokrzyski

EZD 3.90.65.65.3664

Data wydruku: 2019-07-25

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK (Inspektor - Izabela Antoszevska)