



Poznań, dnia 27 grudnia 2021 roku

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

NP-II.4131.1.69.2021.2

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.)

orzekam

nieważność załącznika nr 1 do uchwały nr XLI/512/2021 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl na lata 2022–2026 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 24 listopada 2021 r. Rada Miejska w Nowym Tomyślu podjęła uchwałę nr XLI/512/2021 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl na lata 2022–2026 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomyśl.

Uchwałę podjęto na podstawie: „art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2021, poz. 1372 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 26 listopada 2021 r.

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

Zgodnie z zasadą wyrażoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Poprzez działanie na podstawie i w granicach prawa w zakresie podejmowania uchwał przez organy jednostek samorządu terytorialnego rozumieć należy działanie zgodne z przepisami

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

regulującymi podstawy prawne podejmowania uchwał; przepisami prawa ustrojowego; przepisami prawa materialnego oraz zgodne z przepisami regulującymi procedurę podejmowania uchwał (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 21 stycznia 2009 r., sygn. akt III SA/Łd 564/08; wyrok NSA oz. We Wrocławiu z dnia 20 kwietnia 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 364/98, CBOSA).

Jednym z podstawowych zadań władzy publicznej jest prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. W szczególności ma to się przejawiać w przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania (art. 75 ust. 1 Konstytucji RP). Rozwinięciem przywołanego przepisu Konstytucji RP są art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), który stanowi, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego należy do zadań własnych gminy oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 r. poz. 611 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, który stanowi, że do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W myśl art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego wydają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Stosownie do przepisu art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym gminie przysługuje na podstawie upoważnień ustawowych prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy. Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stosownie do art. 21 ust. 2 ustawy, 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;

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

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”.

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 w uchwale dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obligatoryjnych elementów regulacji wynikających z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, skutkuje naruszeniem prawa mającym istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwały. Nie sposób podzielić 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.(...) 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 któregośkolwiek z nich, tj. nawet wówczas, gdy spowodowany jest on małym zasobem mieszkaniowym gminy, uzasadnione jest stwierdzenie nieważności podjętej uchwały"*.

Badając przedmiotowy Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomyśl w latach 2022-2026 (dalej: Program) stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr XLI/512/2021 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 25 listopada 2021 r., organ nadzoru stwierdził, że w żaden sposób nie zostało uregulowane istotne zagadnienie wskazane w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy w zakresie prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w kontekście poszczególnych lat. W ocenie organu nadzoru wskazanie, że gmina Nowy Tomyśl dysponuje w chwili obecnej 444 lokalami, a w latach 2019-2020 pozyskała 15 lokali, nie wypełnia dyspozycji z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy.

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

Organ nadzoru stwierdza, że zawarte w Programie informacje dotyczące wykonanych remontów w latach 2016-2020 a także planowanych remontów zawartych w Rozdziale V § 1 Programu nie wypełniają dyspozycji z art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy w zakresie analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Rada Miejska w Nowym Tomysłu podejmując przedmiotowy program w żaden sposób nie określiła także planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach, sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, 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 oraz opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali i planowaną sprzedaż lokali, nie wypełniając dyspozycji z art. 21 ust. 2 pkt 3, pkt 5, pkt 7 i pkt 8 ustawy.

W ocenie organu nadzoru, tak skonstruowany Program nie realizuje w pełni kompetencji przyznanej radzie mocą art. 21 ust. 2 ustawy, co pociąga za sobą konieczność stwierdzenia nieważności załącznika nr 1 do uchwały nr XLI/512/2021 Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Tomysł na lata 2022–2026 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomysł w całości.

Należy także wskazać, iż przedmiotowy Program nie został podzielony na właściwe jednostki redakcyjne określone w załączniku do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), dalej „Rozporządzenie”. Zgodnie bowiem z § 143 w związku z § 58 i § 124 załącznika do ww. Rozporządzenia, podstawową jednostką redakcyjną uchwały jest paragraf, który dzieli się na ustępy, ustępy dzielą się na punkty, punkty na litery, litery na tiret, a tiret na podwójne tiret, zachowując ciągłość numeracji paragrafów w obrębie całej uchwały. Powyższe przepisy mają zastosowanie także do załączników do uchwał.

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.

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

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
(-) Michał Zieliński
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:
Rada Miasta w Nowym Tomysłu
Burmistrz Miasta Nowy Tomyśl

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117