



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 22 maja 2018 r.

Poz. 4282

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.235.2018.3 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 21 maja 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 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr 0007.13.2018 Rady Miejskiej w Tuliszkowie z dnia 18 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuliszków na lata 2018-2022 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 18 kwietnia 2018 r. Rada Miejska w Tuliszkowie podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuliszków na lata 2018-2022. Przedmiotowa uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 25 kwietnia 2018 r.

Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz 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 2016 r. poz. 1610 ze zm.).

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem uchwały, 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 2016 r. poz. 1610 ze zm., zwanej dalej: „ustawą”) stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Konkretyzacja tego obowiązku dokonana została przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 ustawy, w myśl którego 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 remontem budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Uchwalony katalog elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wskazuje, iż musi on obejmować wszystkie kwestie określone ww. przepisem prawa. Pominięcie przez radę któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego. Przyjęta przez Radę Miejską w Tuliszkowie uchwała nie określa w wymaganym zakresie, wskazanej w pkt 1 cyt. przepisu prognozy dot. wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale w poszczególnych latach. Z treści programu stanowiącego załącznik do omawianej uchwały nie wynika, które lokale są lokalami socjalnymi a które nimi nie są. Prognoza nie została również sporządzona z podziałem na poszczególne lata. Nie został również wskazany stan techniczny budynków.

Uchwała nie określa również wysokości planowanych w kolejnych latach wydatków, 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 wydatków inwestycyjnych. W rozdziale VII programu zostało wskazane, iż wysokość wydatków w latach 2018-2022 będzie wynikała z możliwości finansowych gminy bądź ewentualnych innych źródeł finansowania. Taki zapis programu nie spełnia jednak wymagań ustawowych. Skoro ustawodawca nałożył na gminę obowiązek określenia wysokości wydatków, kosztów remontów czy modernizacji to rolą rady było ich skonkretyzowanie. Wojewoda Wielkopolski w tym miejscu pragnie zaznaczyć, iż jak sama nazwa na to wskazuje jest to jedynie program gospodarowania nieruchomościami. Oczywistym zatem jest, iż dane w nim zawarte są jedynie prognozą/planem jakiegoś działania i mogą w przyszłości ulec zmianie. Zatem, jak wskazała gmina wysokość wydatków niewątpliwie będzie zależeć od możliwości finansowych gminy bądź ewentualnych innych źródeł finansowania, niemniej nie oznacza to, iż rada nie może określić planowanych w tym zakresie działań.

Uchwała nie zawiera także warunków obniżania czynszu, co stanowi naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. Nie określono również czy gmina w latach 2018-2022 planuje dokonać sprzedaży lokali z podziałem na poszczególne lata, co stanowi naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 3 i pkt 8 lit. b ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

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
(-) Zbigniew Hoffmann