

P. A. Kuchta, P. K. Domańska BtP  
22.07.2021

Olsztyn, dnia 19 lipca 2021 r.

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI

PN.4131.263 .2021

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE



Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713 z późn. zm.), stwierdzam nieważność w całości uchwały XXII/155/2021 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2021-2025.

### UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Banie Mazurskie, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym, oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do przedmiotowej uchwały (dalej program).

W ocenie organu nadzoru, powyższa uchwała w sposób istotny narusza prawo, gdyż nie wyczerpuje delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Zgodnie z tym przepisem, 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) planowana sprzedaż lokali.

W rozdziale 5. *Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu programu*, Rada Gminy Banie Mazurskie nie uwzględniała wszystkich wskazanych w art. 7 ust. 1 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego*, czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, w szczególności położenia budynku, położenia lokalu w budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, program powinien zawierać zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W ocenie organu nadzoru czynniki wymienione w art. 7 ust. 1 ww. ustawy, winny zostać uwzględnione w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o ile mają one w danej gminie wpływ na wartość użytkową lokalu. Jednocześnie ani w uzasadnieniu uchwały ani w samej uchwale nie wykazano by w warunkach miejscowych Gminy Banie Mazurskie wymagane ustawą czynniki nie miały wpływu na zróżnicowanie wartości użytkowej poszczególnych lokali.

Następnie w rozdziale 8. *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 jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycje programu*, Rada Gminy Banie Mazurskie określiła wyłącznie planowane koszty bieżącej eksploatacji na lata 2021-2025 i koszty remontów i modernizacji na 2021 rok, odsyłając w pozostałym zakresie do uchwały budżetowej na dany rok.

Należy wskazać w tym miejscu, iż wszelkie wydatki gminy, stanowiące środki publiczne muszą zostać zapisane w uchwale budżetowej. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. *o finansach publicznych*, wydatki publiczne mogą być ponoszone na cele i w wysokości ustalonych w ustawie budżetowej, uchwale budżetowej jednostki samorządu terytorialnego i w planie finansowym jednostki sektora finansów publicznych. Jednakże skoro Ustawodawca przekazał radzie gminy do uregulowania w drodze gminnego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wysokości 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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne (art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy *o ochronie praw*



*lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*), to takie postanowienie, obok postanowień w uchwale budżetowej, powinno bezwzględnie zostać zapisane w tym programie.

Rada Gminy Banie Mazurskie tym samym nie wyczerpała, przedmiotową uchwałą, dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 4 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co należy ocenić jako istotne naruszenie prawa. Pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji, określonej w art. 21 ust. 2 ww. ustawy, skutkuje brakiem pełnej realizacji dyspozycji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwały. Pełna realizacja upoważnienia wynikającego, z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, wymaga ujęcia w programie wszystkich elementów, wymienionych w tym przepisie. Skutki niezgodności z prawem uchwały rady gminy określa przepis ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.

Ponadto, w ust. 3 rozdziału 9. *Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*, Rada Gminy Banie Mazurskie postanowiła o uruchomieniu działania „Mieszkanie za remont”.

W ocenie organu nadzoru, postanowienia te stoją w sprzeczności z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należy zauważyć, iż przepisy art. 6a-6e ww. ustawy, w sposób wyczerpujący określają podmioty zobowiązane do dokonania remontów oraz dopuszczalny zakres modyfikowania tych obowiązków ustawowych przez strony stosunku najmu i wykluczają uprawnienie rady gminy do samodzielnego regulowania tej materii w uchwale. Z ww. ustawy wprost wynika, że lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy należą do publicznego zasobu mieszkaniowego, zatem strony nie mogą w umowie ustalać odmiennie praw i obowiązków wymienionych w art. 6a-6e tej ustawy. Nie może tego również zrobić rada gminy w uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego, ustawa jej bowiem do tego nie upoważnia.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.**

Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Gminy
2. Wójt Gminy Banie Mazurskie



