

AG 5546191000  
30. LIP. 2021

GPKI 2  
DEBEN  
K

Elektronicznie podpisany przez:  
Władysław Dajczak; LUW  
dnia 30 lipca 2021 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Wojewody Lubuskiego

NK-I.4131.132.2021.TDom

z dnia 30 lipca 2021 r.

Rada Miejska w Jasieniu

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXV/184/2021 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień na lata 2021-2026” w całości.

### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 czerwca 2021 r. Rada Miejska w Jasieniu podjęła uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień na lata 2021-2026”.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 lipca 2021 r.

Uchwała w sposób istotny narusza art. 7 ust. 1, 2, art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 4, 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 roku, poz. 611 z późn. zm.).

Podejmując przedmiotową uchwałę Rada zrealizowała przyznane jej przez ustawodawcę upoważnienie określone w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - dalej zwanej ustawą. Na jego mocy do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w przedmiocie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Konkretyzacja tego obowiązku dokonana została przez ustawodawcę w ustawie. Zgodnie z jego treścią wieloletni program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. Ponadto Rada uchwalając wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinna uregulować w nim obligatoryjnie te elementy, które ustawodawca wymienił w ustawie. Do tych obligatoryjnych elementów niewątpliwie należy m.in.: prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; analiza potrzeb i plan modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; warunki obniżania czynszu; wysokość kosztów modernizacji lokali i budynków w kolejnych latach.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała nie określa prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień w poszczególnych latach. Wprawdzie Rada zawarła w przedmiotowej uchwale Dział II o tytule wskazującym na to zagadnienie, jednakże w

AO 5546/19/2021

30. LIP. 2021

GPK/12

DEBEN

✓

Elektronicznie podpisany przez:  
Władysław Dajczak; LUW  
dnia 30 lipca 2021 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Wojewody Lubuskiego

NK-I.4131.132.2021.TDom

z dnia 30 lipca 2021 r.

Rada Miejska w Jasieniu

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXV/184/2021 Rady Miejskiej w Jasieniu z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień na lata 2021-2026” w całości.

### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 czerwca 2021 r. Rada Miejska w Jasieniu podjęła uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jasień na lata 2021-2026”.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 lipca 2021 r.

Uchwała w sposób istotny narusza art. 7 ust. 1, 2, art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 4, 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 roku, poz. 611 z późn. zm.).

Podjmując przedmiotową uchwałę Rada zrealizowała przyznane jej przez ustawodawcę upoważnienie określone w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - dalej zwanej ustawą. Na jego mocy do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w przedmiocie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Konkretyzacja tego obowiązku dokonana została przez ustawodawcę w ustawie. Zgodnie z jego treścią wieloletni program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. Ponadto Rada uchwalając wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinna uregulować w nim obligatoryjnie te elementy, które ustawodawca wymienił w ustawie. Do tych obligatoryjnych elementów niewątpliwie należy m.in.: prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; analiza potrzeb i plan modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; warunki obniżania czynszu; wysokość kosztów modernizacji lokali i budynków w kolejnych latach.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała nie określa prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Jasień w poszczególnych latach. Wprawdzie Rada zawarła w przedmiotowej uchwale Dział II o tytule wskazującym na to zagadnienie, jednakże w

treści tego działu, w tym w poszczególnych rozdziałach, nie została określona prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach. W uchwale Rada zawarła wykaz gminnych lokali mieszkalnych, stan techniczny i wyposażenie mieszkaniowego zasobu gminy, a także rodzaj i szacowaną wartość niezbędnych prac remontowych, jednakże regulacje te nie stanowią prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Realizacja tego wymogu sprowadza się bowiem do przedstawienia przewidywania, w jaki sposób będzie kształtował się w przyszłości stan techniczny zasobu przy jednoczesnym uwzględnieniu - w trakcie stanowienia w tym zakresie - podziału na poszczególne lata obowiązywania programu.

W programie Rada pominęła także zagadnienie dotyczące modernizacji lokali i budynków, zarówno w zakresie analizy potrzeb z podziałem na kolejne lata, jak i kosztów tej modernizacji. Wprawdzie dość dużo miejsca w Programie Rada poświęciła potrzebom remontowym, jednakże remont nie jest tożsamy z modernizacją. Remont sprowadza się do nakładów związanych z zachowaniem pierwotnego stanu lokalu czy budynku lub z odtworzeniem jego wartości użytkowej, natomiast modernizacja ukierunkowana jest na zmianę ich stanu pierwotnego w kierunku unowocześnienia (ulepszenia) lub zmiany funkcji czy cechy. Organ nadzoru rozważał przy tym ewentualność, że być może Rada w okresie kolejnych pięciu lat w ogóle nie zakłada modernizacji lokali i budynków, jednakże z treści §17 Programu wynika inaczej, w przepisie tym Rada traktuje bowiem o potrzebie polepszenia atrakcyjności lokali lub budynków poprzez m.in. usuwanie barier architektonicznych oraz zmiany systemu ogrzewania.

W programie Rada zaniechała także określenia warunków obniżania czynszu, podczas gdy zagadnienie to ma istotne znaczenie z punktu widzenia polityki czynszowej stosowanej przez Burmistrza. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 1 ustawy stawki czynszu ustalane są z uwzględnieniem m.in. czynników obniżających wartość użytkową lokali, ponadto wójt gminy może obniżać stawki czynszu z uwagi na niskie dochody najemcy. W świetle tych przepisów, w ocenie organu nadzoru, Rada nie może stwierdzić, że nie przewiduje czynników obniżających czynsz, albowiem obniżanie czynszu wpisane jest w ustawowe uprawnienia i obowiązki organu wykonawczego gminy. Rola rady gminy sprowadza się natomiast jedynie do określenia w programie czynników obniżenia stawek czynszu. Regulując zatem warunki obniżania czynszu Rada powinna była uwzględnić co najmniej wszystkie wymienione w ustawie czynniki, o których mowa w art. 7 ust. 1 i 2. Konieczne jest także przypisanie każdemu z tych czynników określonej wartości, o którą obniżony zostanie czynsz.

Mając na uwadze powyższe, skoro zatem zaskarżona uchwała nie reguluje wszystkich obligatoryjnych elementów programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, to w świetle obowiązujących przepisów stanowi podstawę stwierdzenia jej nieważności w całości, ze względu na niepełną realizację normy kompetencyjnej.

#### **Pouczenie:**

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

**WOJEWODA LUBUSKI**

Władysław Dajczak