

PN-IV.4131.60.2021.MS

Rada Gminy Człuchów

Zawiadomienie

Na podstawie art. 61 § 4 kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) zawiadamiam o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr XXXV.409.2021 Rady Gminy Człuchów z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Człuchów na lata 2021 – 2026.

Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie 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 2020 r., poz. 611 ze zm.), zwanego dalej w skrócie „ustawą”, który to przewiduje po stronie rady gminy kompetencję do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zakres uchwały wyznaczony został zapisami art. 21 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym 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.

Wykonanie tak zakreślonej delegacji ustawowej winno pozostawać w zgodzie także i z innymi przepisami ustawy, spośród których wskazać należy w tym kontekście m.in. art. 7 ust. 1 stanowiący, że w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Analizując treść uchwały nr XXXV.409.2021 Rady Gminy Człuchów z dnia 30 listopada 2021 r. organ nadzoru stwierdził, że Rada nie wykonała delegacji ustawowej wynikającej z treści art. 21 ust. 2 i art. 7 ust. 1, ustawy, określając w sposób ogólnikowy, nieprecyzyjny i niepełny treść programu.

W Rozdziale 1 „Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2026” (§ 1- 4) brak wskazania – stosownie do art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy - **wielkości** zasobu mieszkaniowego, tj. ile jest lokali w zasobie. Nie określono w ogóle jaki jest ich stan techniczny (np., dobry, średni) oraz bliższych danych jak np. położenie, powierzchnia, wyposażenie w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, budynek jednorodzinny. Brak też również **prognozy** co do ewentualnego zmniejszenia zasobu – np. w wyniku sprzedaży lokali (którą program przewiduje w Rozdziale 3) w poszczególnych latach, jak również **prognozy** odnośnie stanu technicznego lokali w poszczególnych latach.

W Rozdziale 2 „ Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali (§ 5- 7) nie określono wbrew treści art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali (nie opisanego w Rozdziale 1) z **podziałem na kolejne lata**.

Rozdział 3 „Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2026” (§ 8-10) nie zawiera – z naruszeniem art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy - planu tej sprzedaży **w kolejnych latach**.

W Rozdziale 4 „ Zasady polityki czynszowej” Rada nie wykonała w sposób pełny delegacji ustawowej, albowiem z treści norm wyrażonych w art. 7 ust. 1 oraz art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy wynika, że w kwestionowanej uchwale podejmowanej przez organ stanowiący gminy winny znaleźć się zapisy określające zasady polityki czynszowej **oraz warunki obniżania czynszu**, które to winny zostać zredagowane z uwzględnieniem co najmniej takich czynników różnicujących wartość użytkową jak wymienione w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy, czyli: 1) położenia budynku; 2) położenia lokalu w budynku; 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; 4) ogólnego stanu technicznego budynku. Pogląd ten znajduje potwierdzenie chociażby w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 16 lipca 2015 r., sygn. akt III SA/Gd 329/15.

W Rozdziale 5 „Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy” (§ 15- 1) w § 15 niezrozumiały, a przy tym sformułowany niegramatycznie jest zapis „zasady z sposób zarządzania lokalami...pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Człuchów z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego”. Należało przy tym określić te zasady i sposób, jaki podmiot zarządza zasobem gminy, a nie odsyłać do przepisów ustawy i ww. kodeksu. Nie wskazano też – wbrew tytułowi rozdziału i treści art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy – przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach jeżeli takie zmiany miałyby nastąpić. Ponadto nieczytelny jest zapis § 17 – chodzi zapewne o to, że zarządca zobowiązany jest do współpracy z komisją mieszkaniową, a nie zarządzanie zobowiązuje zarządcę, przy czym nie określono kto powołuje ww. komisję i na czym ma polegać ta współpraca.

W rozdziale 7 „Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne **nie określono w ogóle** wynikających z tytułu rozdziału oraz z treści art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy zagadnień. Ograniczono się jedynie do stwierdzenia w § 20, że podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy sporządzany jest corocznie na poziomie zapewnionych środków finansowych oraz w § 21, że na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów, używając niezgodnie z brzmieniem art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy zwrotu „wydatki” zamiast „koszty”.

Z kolei w Rozdziale 8 „Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” wbrew dyspozycji z art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. a nie zawarto w § 22 zapisów dotyczących niezbędnego zakresu zmian lokali związanych z remontami budynków (o planowanej sprzedaży lokali - art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. b ustawy - mowa w Rozdziale 3 uchwały).

Na końcu trzeba też wytknąć jako nieuzasadnione uchwalanie na koniec roku 2021 programu mającego obowiązywać od początku 2021 r. (lata 2021 -2026), a więc z mocą wsteczną.

W tym stanie rzeczy zasadne jest wszczęcie postępowania nadzorczego celem stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały.

Organom gminy przysługuje prawo złożenia wyjaśnień w sprawie.

z up. Wojewody Pomorskiego

Kierownik Oddziału
Wydziału Prawnego i Nadzoru

Marek Szykut

Otrzymują :

1. Adresat
2. Wójt Gminy Człuchów
3. a/a

**UCHWAŁA NR XXXV.409.2021
RADY GMINY CZŁUCHÓW**

z dnia 30 listopada 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Człuchów na lata 2021 – 2026**

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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Człuchów na lata 2021 – 2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Człuchów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Anna Duraj
Anna Duraj

Załącznik do uchwały Nr XXXV.409.2021

Rady Gminy Człuchów
z dnia 30 listopada 2021r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Człuchów na lata 2021 – 2026.

Wprowadzenie

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Człuchów na lata 2021 – 2026 obejmuje planistyczne działania operacyjne, pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zmianami).

Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Człuchów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o najniższych dochodach;
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do Gminy Człuchów;
- poprawy stanu technicznego lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Człuchów, a w szczególności:
 - Realizacja koniecznych remontów i modernizacji,
 - Likwidacja barier architektonicznych,

Rozdział 1

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 – 2026

§ 1. Mieszkaniowy zasób tworzą budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Człuchów, a także lokale będące w budynku wspólnoty. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wielolokalowych i budynkach jednorodzinnych.

§ 2. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Człuchów jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Mieszkaniowy zasób Gminy to budynki o zróżnicowanym standardzie.

§ 3. W latach 2021 – 2026 nie jest planowana budowa nowych budynków mieszkalnych, a tym samym zasób mieszkaniowy nie ulegnie zwiększeniu.

§ 4. W okresie objętym prognozą podejmowane będą działania zmierzające do niepogorszenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Planowane jest wykonanie najpotrzebniejszych prac remontowych i modernizacyjnych.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali

§ 5. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.

§ 6. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Człuchów jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przeszłości prac remontowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego nieruchomości.

§ 7. Plan remontów i modernizacji budynków tworzony jest w ramach corocznych planów finansowych, plan remontów obejmuje zadania rzeczowo – finansowe w zasobie własnym Gminy.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2026

§ 8. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców określają obowiązujące przepisy.

§ 9. W przypadku wystąpienia najemcy z wnioskiem o wykup zajmowanego lokalu, będzie się to odbywać na podstawie obowiązujących przepisów na terenie Gminy.

§ 10. Jeśli pojawią się wolne lokale mieszkalne – w pierwszej kolejności będą one przeznaczone pod wynajem dla osób oczekujących.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

§ 11. Podstawą zasad polityki czynszowej jest założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. wpływy z czynszów powinny zapewnić pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów tych zasobów.

§ 12. Aby dążyć do równoważenia wydatków z dochodami czynszów ustala się możliwość corocznego wzrostu stawki bazowej czynszu, z zastrzeżeniem, że wzrost stawki czynszu w danym roku kalendarzowym nie może przekroczyć średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 13. Stawka czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustalana jest przez Wójta Gminy Człuchów w drodze zarządzenia.

§ 14. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tytułu ulepszeń.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15. Zasady z sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Człuchów z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 16. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością.

§ 17. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy zobowiązuje zarządcę do współpracy z powołaną Komisją Mieszkaniową.

Rozdział 6

Źródła finansowania

§ 18. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Człuchów są:

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- b) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- c) środki z budżetu gminy,
- d) zewnętrzne źródła finansowania.

§ 19. Nie przewiduje się zmian źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 20. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy sporządzany jest corocznie na poziomie zapewnionych środków finansowych.

§ 21. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 22. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące priorytety:

- dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy;
- poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych poprzez bieżące remonty.

Przewodniczący Rady Gminy


Anna Duraj

Przewodniczący Rady Gminy

Anna Durej

RADA GMINY CZŁUCHÓW

IMIENNY WYKAZ GŁOSOWANIA z dnia 30 listopada 2021 r.

Głosowanie jawne

Liczba uprawnionych do głosowania: 15

Liczba oddanych głosów: 11

Punkt porządku obrad	Przedmiot głosowania	Za	Przeciw	Wstrzymało się
7	w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Człuchów na lata 2021-2026	11	0	0

Rezultat głosowania: **Przyjęto**

Głosy oddane:

Adam Buza	ZA
Wiesława Chmielewska	ZA
Damian Chojnacki	ZA
Anna Duraj	ZA
Danuta Golonka	ZA
Paweł Januszewski	ZA
Bogdan Krawczyk	ZA
Jan Mielnik	ZA
Edward Neumann	ZA
Andrzej Pyszczyk	ZA
Alina Stolpa	ZA

