

**Uchwała Nr XII/73/19
Rady Miejskiej Zawichost
z dnia 24 października 2019r.**

w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach skargi Wojewody Świętokrzyskiego wraz z odpowiedzią na skargę

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1302 z późn. zm.) Rada Miejska Zawichost

uchwała, co następuje:

§ 1

Przekazuje do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach skargę Wojewody Świętokrzyskiego na uchwałę Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Udziela się odpowiedzi na skargę, o której mowa w § 1, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawichostu.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
mgr Edyta Rębiś

**RADA MIEJSKA
ZAWICHOST**

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr XII/73/19
Rady Miejskiej Zawichost
z dnia 24 października 2019r.

Wojewoda Świętokrzyski złożył za pośrednictwem Rady Miejskiej Zawichost skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach na uchwałę Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024, wnosząc o stwierdzenie jej nieważności w całości.

Stosownie do art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1302 z późn. zm.) organ, którego działanie jest przedmiotem skargi (w przedmiotowej sprawie, tym organem jest Rada Miejska Zawichost) jest zobowiązany przekazać skargę wraz z odpowiedzią na skargę w terminie 30 dni od dnia jej wniesienia.

Z uwagi na powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione celem wypełnienia obowiązków nałożonych przepisami ww. ustawy.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

mgr Edyta Rębiś

Kielce, dnia 23 września 2019 roku

*Pracownik
Towar Sivele
Poni
Marta Cichon*

Urząd Miasta i Gminy 27-630 ZAWICHOST	
DATA	27. 09. 2019 Wpl.
L.dz.	PP. 52.52.2019

*Pracownik
Magdalena Machocka*

Wojewoda

Magdalena Machocka

Wojewódzki Sąd Administracyjny

w Kielcach

ul. Prosta 10

25 - 366 Kielce

za pośrednictwem:

Rady Miejskiej Zawichost

ul. Żeromskiego 50

27 - 630 Zawichost

Skarżący:

Wojewoda Świętokrzyski

Al. IX Wieków Kielc 3

25 - 516 Kielce

reprezentowany przez r.pr. Magdalenę Machocką

Organ:

Rada Miejska Zawichost

ul. Żeromskiego 50

27 - 630 Zawichost

SKARGA

**na uchwałę Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku
w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Zawichost na lata 2019 - 2024**

Działając na podstawie przepisu art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. 2019, poz. 506 – dalej jako u.s.g.), pełnomocnictwo w załączeniu, w imieniu Wojewody Świętokrzyskiego niniejszym zaskarżam w całości uchwałę Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019 – 2024.

Zaskarżonej uchwale zarzucam istotne naruszenie przepisów:

- 1) art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. 2019,

poz. 1182 z późn. zm. – dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów) poprzez niezawarcie w treści zaskarżonej uchwały wszystkich obligatoryjnych elementów wymienionych w powyższym przepisie, skutkujące brakiem możliwości stosowania tej uchwały w obrocie prawnym;

- 2) art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez ich nieuprawnioną modyfikację polegającą na nałożeniu na wszystkich najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego obowiązku uiszczania opłat niezależnych od właściciela.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie przepisu art. 147 § 1 oraz art. 200 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. jedn. Dz. U. 2018, poz. 1302 ze zm.) wnoszę o:

- 1) stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019 – 2024 w całości;
- 2) zasądzenie od Organu na rzecz Skarżącego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 7 sierpnia 2019 roku Rada Miejska Zawichost podjęła uchwałę Nr IX/59/19 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019 – 2024. W ocenie Wojewody Świętokrzyskiego uchwała ta została podjęta z istotnym naruszeniem przepisów art. 9 ust. 5 i 6 oraz art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów.

Stosownie do regulacji art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie zaś z treścią art. 21 ust. 2 ww. ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia analizowanej uchwały, 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.

Zawarte w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów określenie „w szczególności” oznacza, że uchwała rady gminy powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie przykładowo wskazane w upoważnieniu ustawowym kwestie i zagadnienia oraz uczynić to w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów tej regulacji skutkuje naruszeniem prawa, co ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętej uchwały. 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 o ochronie praw lokatorów. Pominięcie tych elementów nie może zostać uznane za nieistotne naruszenie prawa (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 2 lutego 2017 roku, Legalis, oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 13 lipca 2017 roku, III SA/Kr 428/17, Legalis).

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019 – 2024, stanowiącym załącznik do uchwały Nr IX/59/19 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 7 sierpnia 2019 roku, opisano obecny stan zasobu mieszkaniowego gminy, wskazano

lokale przeznaczone na lokale socjalne oraz ujęto prognozę dotyczącą liczby lokali wchodzących w skład zasobu na poszczególne lata. W prognozie tej Rada Miejska nie uwzględniła jednak stanu technicznego lokali w poszczególnych latach, podając jedynie ogólną liczbę lokali mieszkalnych i socjalnych. Również w planie remontów i modernizacji pominięto podział na kolejne lata, wskazując, że w latach 2019 – 2024 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych, a decyzje w tych sprawach będą uzależnione od możliwości finansowych gminy i planowane w uchwale budżetowej.

W analizowanej uchwale Rada nie określiła także warunków obniżania czynszu, wskazując jedynie że Burmistrz w formie zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, i nie precyzując jednocześnie w jaki sposób należy dokonać obniżenia czynszu. Zgodnie z treścią art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala organ wykonawczy tej jednostki, w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. Jak podkreślił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 kwietnia 2014 roku, I OSK 212/14, LEX nr 1508869, prawidłowemu gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym służą programy, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w tym wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Art. 21 ust. 2 ww. ustawy określa z jakich elementów ma się składać taki wieloletni program, a z pkt 4-go wynika, że ma obejmować zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Wykonując zatem swoje upoważnienie wynikające z art. 8 pkt 1 ustawy organ wykonawczy gminy musi mieć podstawy, zasady, wedle których ustalał będzie stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy, zatem ww. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, określone przez radę gminy w ramach wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. To uchwała, określając zasady polityki czynszowej w ramach wieloletniego programu, musi uwzględniać regulacje ustawy dotyczące czynszu, zaś zarządzenie ustalać ten czynsz zgodnie z wytycznymi tychże zasad. Jak zatem z zestawienia art. 8 pkt 1 i art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, zarządzenie, o którym mowa w art. 8 pkt 1 ustawy musi być poprzedzone i mieć za podstawę, uchwałę, o której mowa w art. 21 ust. 1 i art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy.

W Rozdziale 4 pkt 2 Rada Miejska wskazała, że najemcy oprócz czynszu są obowiązani do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela, takich jak: za dostarczenie energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych

itp. Tymczasem w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów ustawodawca zdefiniował pojęcie opłat niezależnych od właściciela, zaś w art. 2 ust. 1 pkt 8a ww. ustawy zdefiniował pojęcie kosztów utrzymania lokalu. Jednocześnie w art. 9 ust. 5 i 6 ustawy przewidziano, że w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela. Przy czym opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Tym samym uznać należy, że poprzez wprowadzenie w rozdziale 4 Programu zapisu nakładającego na najemców lokali obowiązek uiszczania opłat niezależnych od właściciela Rada Miejska przekroczyła zakres upoważnienia ustawowego zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, dokonując nieuprawnionej modyfikacji przepisów art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W uchwale pominięto ponadto regulacje dotyczące 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. W Programie odniesiono się bowiem jedynie do kosztów kapitalnych remontów mieszkaniowego zasobu gminy wskazując, że nie zostały one przewidziane w latach objętych Programem.

W ocenie Wojewody Świętokrzyskiego nieuwzględnienie w treści uchwały Nr IX/59/19 Rady Miejskiej Zawichost wskazanych wyżej obligatoryjnych elementów regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, jako kluczowych dla realizacji uwzględnionego w art. 4 ww. ustawy zadania gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, nie pozwala na samodzielne stosowanie tej uchwały w obrocie prawnym. W związku z powyższym złożenie niniejszej skargi oraz stwierdzenie nieważności uchwały Nr IX/59/19 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 7 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu zagospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019 - 2024 w całości należy uznać uzasadnione.

RAJONOWY SĄD
w Kielcach
Sędzią
[Podpis]
[Data]

Załączniki:

- kopia uchwały Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku;
- pełnomocnictwo;
- odpis skargi.



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2017-09-15

Znak: OK.III.0030.1.187.2017

PANI
ANNA JAWORSKA-DĄBROWSKA
DYREKTOR
WYDZIAŁU PRAWNEGO, NADZORU
I KONTROLI
ŚWIĘTOKRZYSKIEGO URZĘDU
WOJEWÓDZKIEGO W KIELCACH

szanowna Pani Dyrektor,

Na podstawie art. 19 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2015 poz. 525 z późn. zm.) upoważniam Panią do:

- 1) występowania w moim imieniu w sądach administracyjnych;
- 2) wydawania kolejnych upoważnień radcom prawnym, adwokatom oraz pracownikom zatrudnionym w Świętokrzyskim Urzędzie Wojewódzkim w Kielcach do występowania w moim imieniu w sądach administracyjnych.

Upoważnienie wydaje się na czas pełnienia przez Panią funkcji Dyrektora Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli. Może być ono jednak zmienione lub cofnięte w każdym czasie.

Traci moc upoważnienie z dnia 3 lipca 2017 roku, znak: OK.III.0030.1.137.2017.

z wyrazami szacunku

UWIERZYTELNIENIE	
Poświadczam odpis dokumentu za zgodność z oryginałem	
Kielce, dnia	25. 09. 2019
podpis	<i>ah</i>

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI
Agata Wójtyśzek
Agata Wójtyśzek



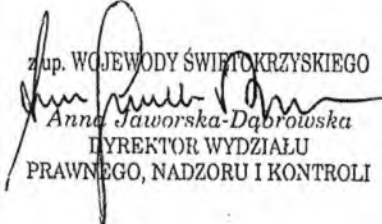
WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.0552.37.2019

Kielce, dnia 23-09-2019

Pełnomocnictwo

Niniejszym upoważniam radcę prawnego Magdalenę Machocką, nr wpisu KL – 1194, do wniesienia w imieniu Wojewody Świętokrzyskiego skargi na Uchwałę Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019 - 2024 oraz do reprezentowania Wojewody Świętokrzyskiego w postępowaniu wywołanym wniesieniem tej skargi.


z up. WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO
Anna Jaworska-Dąbrowska
DYREKTOR WYDZIAŁU
PRAWNEGO, NADZORU I KONTROLI



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 9 sierpnia 2019 r.

Poz. 3145

Elektronicznie podpisany przez:

Lech Hamera

Data: 09.08.2019 12:52:32



UCHWAŁA NR IX/59/19 RADY MIEJSKIEJ ZAWICHOST

z dnia 7 sierpnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019 - 2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku, poz. 506) 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) - Rada Miejska Zawichost uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024 stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawichostu.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Edyta Rębiś

Załącznik do uchwały Nr IX/59/19

Rady Miejskiej Zawichost

z dnia 7 sierpnia 2019 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost został opracowany na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz.1234 z późn.zm.). Celem programu jest określenie podstawowych działań w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem w latach 2019 – 2024.

Rozdział 1.
Mieszkaniowy zasób gminy.

1. Zasoby mieszkaniowe gminy - przedstawia Tabela Nr 1.
2. Lokale, które przeznaczają się na lokale socjalne - przedstawia Tabela Nr 2.
3. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na poszczególne lata - przedstawia Tabela Nr 3.

Tabela Nr 1.

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	RODZAJ BUDYNKU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m ²	ILOŚĆ LOKALI MIESZKAL.	WYPOSA-ŻENIE	STAN TECH.
1.	Zawichost (ul. Sportowa 34)	budynek wielomieszka - niowy z wyodrębnion. lokalami mieszkalnymi	107,42	2	inst.wod.-kan., łazienka, co, inst. elektryczna, inst. gazowa	dobry
2.	Zawichost (ul. Wąska 2)	budynek mieszkalny	35,70	1	piec węglowy, inst.wod., inst.elektryczna	niski standard
3.	Zawichost (ul. Askenazego 17 i 19)	zabudowa zwarta z dwoma lokalami mieszkalnymi	77,00	2	piec węglowy, inst.wod.-kanal., ubikacja inst.elektryczna	niski standard, część budynku zły stan techniczny
4.	Zawichost (ul.Ostrowiecka 4)	budynek mieszkalny z lokalem mieszkalnym	20,00	1	piec węglowy, inst.elektryczna, brak inst. wod.-kanal.	zły stan techniczny
5.	Zawichost (ul. Ogrodowa 15)	budynek mieszkalny	31,52	1	piec węglowy, inst.wod.-kanal., inst.elektryczna	średni standard
6.	Czyżów Szlachecki 123 I	blok komunalny	218,00	4	inst.wod.-kan., łazienka, co, inst. elektryczna,	dobry
7.	Czyżów Plebański 2A	dom nauczyciela	105,00	2	piec węglowy, inst.wod.-kanal.,	średni standard

					łazienka inst.elektryczna	
8.	Czyżów Szlachecki 123 G	budynek mieszkalny z lokalami mieszkalnymi	45,13	1	piec węglowy, inst.elektryczna	niski standard

Tabela Nr 2.

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	RODZAJ BUDYNKU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m ²	IŁOŚĆ LOKALI MIESZKAL.
1.	Zawichost (ul. Wąska 2)	budynek mieszkalny	35,70	1
2.	Zawichost (ul. Askenazego 17 i 19)	zabudowa zwarta z dwoma lokalami mieszkalnymi	45,00	1
3.			32,00	1
4.	Zawichost (ul.Ostrowiecka 4)	budynek mieszkalny z lokalem mieszkalnym	20,00	1
5.	Zawichost (ul. Ogrodowa 15)	budynek mieszkalny	31,52	1
6.	Czyżów Plebański 2A	dom nauczyciela	52,50	1
7.	Czyżów Szlachecki 123 G	Budynek mieszkalny z lokalami mieszkalnymi	45,13	1

Tabela Nr 3.

Rodzaj lokalu	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne	7	7	7	7	7	7
Lokale socjalne	7	7	7	8	8	9
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	14	14	14	15	15	16

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

W latach 2019 - 2024 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenie ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawach remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą uzależnione od możliwości finansowych gminy i planowane w uchwale budżetowej.

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Ewentualna sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawichost odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Miejskiej.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela takich jak: za dostarczenie energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.
3. Burmistrz w formie zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: stan techniczny, wyposażenie w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, położenie budynku i jego wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacyjne. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.
4. Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.

Rozdział 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.

1. Lokalami i budynkami zarządza Burmistrz Zawichostu w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Miejskiej.
2. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W latach obowiązywania programu, podstawą finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie kosztów bieżących będą dochody z czynszu oraz środki z budżetu gminy ujęte w poszczególnych latach.

Rozdział 7.

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

W latach objętym programem nie przewiduje się kapitalnych remontów mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie przewiduje się również kosztów. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw lub remontów w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokalu, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawichost będą wynajmowane zgodnie z art. 21. ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W okresie 2019-2024 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i udostępnienia lokali w celu ich przeprowadzenia.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XII/73/19
Rady Miejskiej Zawichost z dnia 24.10.2019r.

Zawichost, dnia 24 .10.2019r

**Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Kielcach
ul. Prosta 10
25 – 366 Kielce**

Skarżący:

Wojewoda Świętokrzyski
Al. IX Wieków Kielc 3
25 – 516 Kielce
reprezentowany przez r.pr. Magdalenę Machocką

Organ:

Rada Miejska Zawichost
ul. Żeromskiego 50
27 – 630 Zawichost

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ

Działając na podstawie przepisu art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1302 z późn. zm.) Rada Miejska Zawichost przekazuje skargę Wojewody Świętokrzyskiego na uchwałę Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia

wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024, składając odpowiedź na skargę:

- 1) uwzględnić skargę w całości i wnosi o umorzenie postępowania.
- 2) wnosi o zasądzenie zwrotu kosztów zgodnie z art. 206 p.p.s.a.

Uzasadnienie

Dnia 27 września 2019 r. do Rady Miejskiej Zawichost wpłynęła skarga Wojewody Świętokrzyskiego na uchwałę Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024.

Zaskarżonej uchwale zarzucono istotne naruszenie przepisów postępowania:

- 1) art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) poprzez niezawarcie w treści zaskarżonej uchwały wszystkich obligatoryjnych elementów wymienionych w powyższym przepisie, skutkujące brakiem możliwości stosowania tej uchwały w obrocie prawnym;
- 2) art. 9 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) poprzez ich nieuprawnioną modyfikację polegającą na nałożeniu na wszystkich najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego obowiązku uiszczania opłat niezależnych od właściciela.

Wskazując na powyższe Wojewoda Świętokrzyski wniósł o stwierdzenie nieważności rzeczony uchwały w całości.

Rada Miejska Zawichost w całości podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu do skargi i w dniu 24 października 2019r. podjęła uchwałę nr .XII/72/19 w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miejskiej Zawichost Nr IX/59/19 z dnia 7 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024.

Uprawnienie organu do działania w ramach autokontroli potwierdza orzecznictwo; w wyroku z dnia 12 grudnia 2017 r. sygn. akt III SA/Kr 1027/17 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie stwierdził, że przepis art. 54 § 3 p.p.s.a., pomimo tego, iż zawarty jest w ustawie procesowej, jest przepisem o charakterze kompetencyjnym, dającym

organowi szczególne uprawnienie w ramach toczącego się postępowania sądowoadministracyjnego do podjęcia rozstrzygnięcia uwzględniającego skargę zgodnie z jej żądaniem przy zastosowaniu rodzajów rozstrzygnięć podejmowanych przed sądem administracyjnym w razie uwzględnienia skargi. Przesłankami zastosowania tego przepisu przez organ są: uwzględnienie skargi w całości oraz zachowanie terminu (do dnia rozpoczęcia rozprawy). Uprawnienie organu do działania w ramach autokontroli w zakresie wyboru form i rodzaju rozstrzygnięcia sprawy jest powiązane z treścią żądania skargi oraz z przedmiotem zaskarżenia.

Powyższe argumenty przemawiają za przyjęciem stanowiska, iż rada gminy, działając na podstawie art. 54 § 3 p.p.s.a w zw. z art. 147 § 1 p.p.s.a., może uwzględnić skargę do sądu administracyjnego na własną uchwałę i stwierdzić jej nieważność.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska w Zawichoście uznaje skargę za zasadną w całości i wnosi o umorzenie postępowania.

Załącznik:

1 x odpis odpowiedzi na skargę

BURMISTRZ
Katarzyna
mgr Katarzyna Kozdźiołka

**UCHWAŁA NR IX/59/19
RADY MIEJSKIEJ ZAWICHOST**

z dnia 7 sierpnia 2019 r.

**w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Zawichost na lata 2019 - 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku, poz. 506) 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) - Rada Miejska Zawichost uchwala, co następuje:

§ 1.


Uchwała **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024** stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawichostu.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

mgr Edyta Rębiś

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost został opracowany na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz.1234 z późn.zm.). Celem programu jest określenie podstawowych działań w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem w latach 2019 – 2024.

Rozdział 1.**Mieszkaniowy zasób gminy.**

1. Zasoby mieszkaniowe gminy - przedstawia Tabela Nr 1.
2. Lokale, które przeznaczają się na lokale socjalne - przedstawia Tabela Nr 2.
3. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na poszczególne lata - przedstawia Tabela Nr 3.

Tabela Nr 1.

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	RODZAJ BUDYNKU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m ²	IŁOŚĆ LOKALI MIESZKAL.	WYPOSA-ŻENIE	STAN TECH.
1.	Zawichost (ul. Sportowa 34)	budynek wielomieszka - niowy z wyodrębnion. lokalami mieszkalnymi	107,42	2	inst.wod.-kan., łazienka, co, inst. elektryczna, inst. gazowa	dobry
2.	Zawichost (ul. Wąska 2)	budynek mieszkalny	35,70	1	piec węglowy, inst.wod., inst.elektryczna	niski standard
3.	Zawichost (ul. Askenazego 17 i 19)	zabudowa zwarta z dwoma lokalami mieszkalnymi	77,00	2	piec węglowy, inst.wod.-kanal., ubikacja inst.elektryczna	niski standard, część budynku zły stan techniczny
4.	Zawichost (ul.Ostrowiecka 4)	budynek mieszkalny z lokalem mieszkalnym	20,00	1	piec węglowy, inst.elektryczna, brak inst. wod.-kanal.	zły stan techniczny
5.	Zawichost (ul. Ogrodowa 15)	budynek mieszkalny	31,52	1	piec węglowy, inst.wod.-kanal., inst.elektryczna	średni standard
6.	Czyżów Szlachecki 123 I	blok komunalny	218,00	4	inst.wod.-kan., łazienka, co, inst. elektryczna,	dobry
7.	Czyżów Plebański 2A	dom nauczyciela	105,00	2	piec węglowy, inst.wod.-kanal., łazienka	średni standard

					inst.elektryczna	
8.	Czyżów Szlachecki 123 G	budynek mieszkalny z lokalami mieszkalnymi	45,13	1	piec węglowy, inst.elektryczna	niski standard

Tabela Nr 2.

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	RODZAJ BUDYNKU	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m ²	ILOŚĆ LOKALI MIESZKAL.
1.	Zawichost (ul. Wąska 2)	budynek mieszkalny	35,70	1
2.	Zawichost (ul. Askenazego 17 i 19)	zabudowa zwarta z dwoma lokalami mieszkalnymi	45,00	1
3.			32,00	1
4.	Zawichost (ul.Ostrowiecka 4)	budynek mieszkalny z lokalem mieszkalnym	20,00	1
5.	Zawichost (ul. Ogrodowa 15)	budynek mieszkalny	31,52	1
6.	Czyżów Plebański 2A	dom nauczyciela	52,50	1
7.	Czyżów Szlachecki 123 G	Budynek mieszkalny z lokalami mieszkalnymi	45,13	1

Tabela Nr 3.

Rodzaj lokalu	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne	7	7	7	7	7	7
Lokale socjalne	7	7	7	8	8	9
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	14	14	14	15	15	16

Rozdział 2.

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

W latach 2019 - 2024 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenie ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawach remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą uzależnione od możliwości finansowych gminy i planowane w uchwale budżetowej.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Ewentualna sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawichost odbywać się będzie na zasadach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami w oparciu o podjęte uchwały Rady Miejskiej.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela takich jak: za dostarczenie energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.

3. Burmistrz w formie zarządzenia ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: stan techniczny, wyposażenie w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, położenie budynku i jego wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacyjne. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

4. Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.

Rozdział 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.

1. Lokalami i budynkami zarządza Burmistrz Zawichostu w oparciu o obowiązujące przepisy oraz uchwały Rady Miejskiej.

2. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W latach obowiązywania programu, podstawą finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie kosztów bieżących będą dochody z czynszu oraz środki z budżetu gminy ujęte w poszczególnych latach.

Rozdział 7.

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

W latach objętym programem nie przewiduje się kapitalnych remontów mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie przewiduje się również kosztów. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw lub remontów w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokalu, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zawichost będą wynajmowane zgodnie z art. 21. ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W okresie 2019-2024 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i udostępnienia lokali w celu ich przeprowadzenia.

UZASADNIENIE

Uchwalanie **Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy** jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z 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. Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia **Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zawichost na lata 2019-2024**.

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zawichost.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Edyta Rebiś
mgr Edyta Rebiś