

**Rozstrzygnięcie nadzorcze  
Wojewody Lubuskiego  
Nr NK-I.4131.28.2015TDom**

z dnia 6 marca 2015 r.

**Rada Miejska w Kozuchowie**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. Nr 594 ze zm.)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Rady Miejskiej w Kozuchowie z dnia 30.01.2015 r. Nr VI/28/15 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozuchów na lata 2015-2019.

**Uzasadnienie**

Rada Miejska w Kozuchowie na sesji w dniu 30 stycznia 2015 r. podjęła uchwałę Nr VI/28/15 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozuchów na lata 2015-2019. Uchwała doręczona została organowi nadzoru w dniu 5 lutego 2015 r.

Po dokonaniu analizy prawnej uchwały organ nadzoru stwierdził, iż narusza ona istotnie prawo, tj. art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.).

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, zwanej dalej ustawą, stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Na jego mocy do wyłącznej właściwości rady gminy przypisany został zatem obowiązek podejmowania uchwał w przedmiocie wieloletnich programów 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: 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, z podziałem na kolejne lata; 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; 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; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali. Analiza treści przytoczonego przepisu art. 21 ust. 2 ustawy prowadzi do stwierdzenia, iż określając materię, jaką pozostawiono do uregulowania w drodze uchwały radzie gminy, wyznacza on granice upoważnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy. O ile jednak w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które winny być w programie ujęte, o tyle użyte w nim wyrażenie "w szczególności" wskazuje na to, iż uchwalany program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia udzielonego jej przez ustawę. Nie wyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa.

Na tle powyższego, dokonując kontroli zgodności z prawem uchwały, uznać należało, iż pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kozuchów podjęty został z istotnym naruszeniem prawa. Wadliwość programu dotyczy nie respektowania zakresu ustawowego upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 2 ustawy.

Badana uchwała nie określa prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. Lokalny prawodawca wskazał na wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 30 września 2014 r. oraz wyraził zamiar sprzedaży lokali na poziomie 7-8 w danym roku. Wskazał również na planowany wzrost liczby lokali socjalnych z uwagi na przewidywany remont i adaptację nieruchomości w budynku nabytym od PKP w którym ma powstać sześć lokali socjalnych oraz planowany remont budynku pokoszarowego z przeznaczeniem na lokale komunalne pod wynajem. Przywołane postanowienia Programu nie określają jednak planowanego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2016-2019, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Odwołanie się bowiem do remontu w roku 2015 oraz w latach 2016-2018 nie daje informacji o ilości lokali jakie powstaną w związku z tą inwestycją w poszczególnych latach. Rada Miejska w Kozuchowie nie określiła także stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z rozbiciem na poszczególne lata obowiązywania Programu. W tym zakresie ograniczyła się jedynie do wyszczególnienia pięciu grup budynków mieszkalnych z uwagi na kryterium ich stanu technicznego. Rada Miejska nie określiła także przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach. Postanowiła tylko, że począwszy od 2015 r. przewiduje się zarządzanie zasobami mieszkaniowymi oraz administrowanie lokalami przez wybrany w przetargu podmiot. Rada pominęła zatem kwestię ewentualnych zmian w tym zakresie w poszczególnych latach.

Należy również zwrócić uwagę, że ustawodawca w delegacji ustawowej nakazał aby niektóre elementy kształtujące treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zostały określone z podziałem na kolejne lata tj. na lata których dotyczy program. Tak jest właśnie w przypadku wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz stanu technicznego tego zasobu. Tymczasem w badanej uchwale lokalny prawodawca nie zastosował się do tej metody opisu poszczególnych elementów programu. I tak z podziałem na poszczególne lata Rada Miejska nie określiła planowej wielkości zasobu mieszkaniowego. Podobnie z rozbiem na poszczególne lata, Rada Miejska nie przedstawiła prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym. Brak opisu elementów przedmiotowych programu z rozbiem na poszczególne lata w przypadkach przewidzianych ustawą, stanowi istotne naruszenie prawa.

Z uwagi na powyższe, należało orzec jak wyżej.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

z up. Wojewody Lubuskiego  
Dyrektor Wydziału Nadzoru  
i Kontroli

**Teresa Kaczmarek**