

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.32.2014

z dnia 20 marca 2014 r.

Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim

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 Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 12 lutego 2014 r. Nr XLVII/285/14 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018.

Uzasadnienie

Rada Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim na sesji w dniu 12 lutego 2014 r. podjęła uchwałę Nr XLVII/285/14 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018. Uchwała doręczona została organowi nadzoru w dniu 19 lutego br. Po dokonaniu analizy prawnej uchwały organ nadzoru stwierdził, iż narusza ona istotnie prawo, tj. art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t. 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), 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 zaskarżony pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 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 stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz warunków obniżania czynszu. Wymaga podkreślenia, że lokalny prawodawca jedynie w tytułach części I oraz IV Programu wspomina o brakujących elementach, jednak zawartość merytoryczna Programu faktycznie nie rozwija tych kwestii. W rezultacie z Programu nie dowiadujemy się o prognozie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w rozbiciu na poszczególne lata oraz nie określono warunków obniżania czynszu. Szczególnie znamienne znaczenie dla gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy ma brak określenia warunków obniżania czynszu, albowiem rzezone uchybienie może uniemożliwić ustalenie stawek czynszu przez Burmistrza Gminy zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy.

Wątpliwość budzi także część III Programu w zakresie w jakim przewiduje, że *Sprzedaż na rzecz najemców odbywa się z udzieleniem przez gminę bonifikat w wysokości do 95% ceny ustalonej w operacie szacunkowym*. Otóż wymaga zaakcentowania, że zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ gminy jest uprawniony, a nie zobowiązany do udzielenia bonifikaty, podczas gdy zacytowane postanowienie Programu definiuje po stronie właściwego organu gminy obowiązek w tym zakresie. Tym samym Program w sposób nieuprawniony modyfikuje normę płynącą z art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stanowi to 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