

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.45.2014

z dnia 4 kwietnia 2014 r.

Rada Gminy w Przewozie

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 Przewozie z dnia 27 lutego 2014 r. Nr XXXV/234/2014 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018.

Uzasadnienie

Rada Gminy w Przewozie na sesji w dniu 27 lutego 2014 r. podjęła uchwałę Nr XXXV/234/2014 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018. Uchwała doręczona została organowi nadzoru w dniu 6 marca 2014 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 2005 r, Nr 31, poz. 266 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, jest istotnym naruszeniem prawa.

Na tle powyższego, dokonując kontroli zgodności z prawem uchwały, uznać należało, iż pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przewóz 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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. W badanej uchwale lokalny prawodawca określił jedynie wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz wyraził zamiar zmniejszenia zasobu mieszkaniowego w następnych latach. Rada Gminy w Przewozie zupełnie pominęła także kwestię stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. Materii tej nie wyczerpuje bowiem podanie w uchwale tylko powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Badana uchwała nie określa także warunków obniżania czynszu. Brak ten ma szczególnie znamienne znaczenie dla gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, albowiem rzeczony uchybienie może uniemożliwić ustalenie stawek czynszu przez Burmistrza Gminy zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy.

W kilku przypadkach ustawodawca 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 m.in. w przypadku planowej sprzedaży lokali oraz analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali. Tymczasem w badanej uchwale lokalny prawodawca nie zastosował się do tej metody opisu poszczególnych elementów programu. I tak z podziałem na poszczególne lata Rada Gminy nie określiła planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym względzie Rada błędnie ograniczyła się jedynie do określenia procentowej wielkości planowanej sprzedaży w okresie obowiązywania programu. Podobnie z rozbiem na poszczególne lata, Rada Gminy zaniechała opisu analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali. 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