



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI



Rada Gminy
28.04.2015

Olsztyn, 24 kwietnia 2015 r.

PN.4131. 84 .2015

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały **Nr V/33/2015 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 18 marca 2015 r.** w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gronowo Elbląskie w latach 2015-2019”.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Gronowo Elbląskie, powołując się na 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 2014 r., poz. 150) uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gronowo Elbląskie na lata 2015-2019.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała została podjęta z rażącym naruszeniem prawa.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ust. 2 w/w przepisu stanowi, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Wskazuje on również, że wieloletni program winien 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.

Rada Gminy Gronowo Elbląskie pominęła w przedmiotowej uchwale zapisy w przedmiocie **prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**. Ograniczyła się jedynie do wskazania w Rozdziale II załącznika do uchwały obecnego stanu zasobu mieszkaniowego gminy. Określiła również ilości lokali mieszkalnych i socjalnych w zasobie, jednak nie przewidziała ich stanu technicznego w objętych programem następnych latach. Użyte przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 pkt 1 w/w ustawy pojęcie „prognoza” jednoznacznie natomiast wskazuje, że obowiązkiem rady jest nie tylko przedstawienie aktualnych danych dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy, ale także przedstawienie prognoz na najbliższe lata opartych na tych danych.

Organ stanowiący nie uwzględnił ponadto wytycznych zawartych w pkt 5 ust. 2 art. 21 w/w ustawy, gdyż nie określił przewidywanych **zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**. W § 2 Rozdziału VI załącznika do uchwały wskazano jedynie, że w związku ze sprzedażą lokali zarząd lokalami sprawować będą wspólnoty mieszkaniowe, nie wskazano jednak kiedy, w którym roku, według prognoz ma to nastąpić. W świetle powyższego takiego zapisu uchwały także nie można uznać za spełniające ustawowe wymogi w tym zakresie.

W związku z powyższym stwierdzić należy, że organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w części nie wypełnił dyspozycji art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawodawca w/w przepisie określił materię, jaką pozostawiono radzie gminy do uregulowania w drodze uchwały. W zakresie przedmiotowym przepis ten nie tworzy zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, elementów które winny być w programie ujęte, jednakże 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, któregośkolwiek z wymienionych elementów programu, skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 13 grudnia 2007r. sygn. akt II SA/Op 480/07 oraz w wyroku z dnia 3 października 2011r. sygn. akt II SA/Op 300/11). Podsumowując należy stwierdzić, że nieuwzględnienie obowiązkowych, wskazanych przez ustawodawcę wymagających uregulowania w wieloletnim planie kwestii, skutkuje nieważnością aktu prawnego wydanego przez radę gminy. Wobec tego koniecznym jest wyeliminowanie przedmiotowej uchwały z obrotu prawnego.

Dodać trzeba, że przedmiotową argumentację za zasadną uznał również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie oddalając wyrokiem z dnia 26 marca 2013r. sygn. akt II SA/Ol 61/13 skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7 grudnia 2012r., nr PN.4131.281.2012.

Mając na uwadze powyższe rozstrzygnięto, jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem
Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego
otrzymania.

wz. WOJEWODY
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
Grażyna Kluge
Grażyna Kluge
WICEWOJEWODA

Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Gminy Gronowo Elbląskie;
2. Wójt Gminy Gronowo Elbląskie.