



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 2 lutego 2017 r.

Poz. 463

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-I.4131.5.2017.ASO WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 26 stycznia 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)

stwierdza się nieważność

Uchwały Nr XVI/108/2016 Rady Gminy w Skórczu z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz na lata 2017-2021".

Uzasadnienie

W dniu 28 grudnia 2016 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła Uchwała Nr XVI/108/2016 Rady Gminy w Skórczu z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz na lata 2017-2021".

Przedmiotowa Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016, poz. 1610). W wyniku kontroli zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 1 wskazanej wyżej uchwały rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Z kolei przepis art. 21 ust. 2 ustawy stanowi, że „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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 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;

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.*”

Użyty w art. 21 ust. 2 ustawy zwrot „w szczególności” należy rozumieć w ten sposób, że uchwalany przez radę gminy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy winien zawierać wszystkie wskazane w ustawie elementy, a ponadto rada gminy może uregulować w nim inne kwestie.

Powyższe znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, m.in. w wyroku WSA w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07, czy wyroku WSA w Olsztynie z 18 września 2012r. , sygn. akt II SA/OI 842/12, w których Sąd orzekł, że 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. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa. Stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy zauważyć przy tym trzeba, iż wszystkie kwestie określone w ust. 2 składają się na treść programu.

Tymczasem w przedłożonej do oceny uchwale Rada Gminy w Skórczu nie uwzględniła dyspozycji art. 21 ust. 2 w/w ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. i nie zawarła w uchwalonym programie wszystkich obligatoryjnych elementów określonych w tym przepisie prawnym.

Uchwalając niniejszy program Rada Gminy nie określiła bowiem wymaganej ustawowo (art. 21 ust.2 pkt 7) wysokości 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.

Poddana ocenie uchwała nie zawiera także zapisów dotyczących sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach (art. 21 ust.1 pkt 5). Za spełnienie tego wymogu nie można uznać wskazania przez Radę Gminy w § 8 uchwały, że obecnie zarządzanie lokalami prowadzone jest przez jednoosobowe stanowisko pracy w Urzędzie Gminy ze względu na niewielki zasób mieszkaniowy.

Pominięcie przez Radę Gminy w podjętej uchwale wskazanych przez ustawodawcę elementów, jakie winien obejmować wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi istotne naruszenie prawa.

W tym stanie rzeczy należało stosownie do treści art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzić nieważność uchwały Nr XVI/108/2016 Rady Gminy w Skórczu z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórcz na lata 2017-2021". Organ nadzoru stwierdził nieważność uchwały w całości, gdyż brak wskazanych elementów wpływa na ocenę legalności całego programu. Uregulowania, które nie zostały zakwestionowane, pozostawione byłyby nieczytelne, ale przede wszystkim nie spełniłyby wymogów art. 21 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w zakresie zawartości normatywnej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

WOJEWODA POMORSKI

Dariusz Drelich