



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.87.2016

Kielce, dnia 04-11-2016

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2016 r. , poz. 446/

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XXX/187/2016 Rady Gminy Czarnocin z dnia 25 października 2016 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnocin na lata 2017-2021.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXX/187/2016 z dnia 25 października 2016 Rady Gminy Czarnocin uchwaliła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarnocin na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do przedmiotowej uchwały.

Materialnoprawną podstawę do podjęcia uchwały stanowi przepis 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 (tj. Dz.U. z 2016r. , poz. 1610).

Zgodnie z delegacją zawartą w tym przepisie rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który 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.

Z literalnego brzmienia ww. przepisu wynika, że elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określone przez ustawodawcę nie są wyczerpujące. Zawarte w ustawie określenie "w szczególności" oznacza, że ustawowe elementy programu stanowią zatem katalog otwarty. Uchwała rady gminy powinna regulować wszystkie wskazane w art. 21 ust. 2 zagadnienia, a ponadto upoważnia organy stanowiące do rozwinięcia i wprowadzenia jeszcze innych dodatkowych warunków. Przepis ten nie daje natomiast podstawy do pominięcia wskazanych przez ustawodawcę zagadnień (elementów) obligatoryjnych.

Kwestionowany przez organ nadzoru Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarnocin nie zawiera w swojej regulacji zagadnienia dotyczącego 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. Brak regulacji tego zagadnienia w uchwalonym Programie świadczy o niepełnej realizacji przez Radę Gminy Czarnocin ustalonej w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego delegacji ustawowej i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu.

W związku z tym, iż Rada Gminy Czarnocin nie wyczerpała zakresu przedmiotowego, określonego w wyżej powołanym przepisie, przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania przez gminę, należy ocenić to jako istotne naruszenie prawa, stanowiące podstawę do stwierdzenia

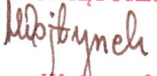
nieważności uchwały w całości. Powyższe stanowisko znajduje uzasadnienie w orzecznictwie sądów administracyjnych, m.in. w wyroku z dnia 18 lutego 2008 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu sygn. II SA/Op 305/07, podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 13 grudnia 2007 r. sygn. akt II SA/Op 480/07 oraz w wyroku z dnia 3 października 2011 r. sygn. akt II SA/Op 300/11).

Mając powyższe na uwadze stwierdzenie nieważności uchwały jest uzasadnione.

Jednocześnie informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa z dniem jego doręczenia.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI


Agata Wajtyśzek