

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE****PN.0911-19/10****Wojewody Warmińsko-Mazurskiego****z dnia 28 stycznia 2010 r.**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XLIV/238/09 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 21 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Juchy na lata 2010 – 2014”.

**UZASADNIENIE**

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Stare Juchy, powołując się na art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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, z późn. zm.) ustaliła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Juchy na lata 2010 - 2014.

Zgodnie z 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, z późn. zm.) 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 Stare Juchy w rozdziale IV uchwały: Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu i technicznego budynków i lokali pominęła podział planu remontów i modernizacji na kolejne lata. Tym samym w części nie wypełniła 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 2007 r. sygn. akt II SA/Op 480/07). Podsumowując powyższe rozważania 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.

W sprzeczności z cytowaną powyższej regulacją art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostaje również § 6 ust. 2 uchwały, w którym Rada Gminy Stare Juchy zapisała, iż warunki obniżania czynszu reguluje Zarządzenie Nr 123/07 Wójta Gminy Stare Juchy, z dnia 09 listopada 2007 r. w sprawie określania stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Gminy Stare Juchy, gdyż ustawodawca założył, że zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu określić ma organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego. Uchwała w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest aktem prawa miejscowego. Jest to akt abstrakcyjny i generalny, podlegający publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa. Odesłanie w § 6 ust. 2 uchwały do Zarządzenia Wójta Gminy Stare Juchy jest wadliwe, gdyż nie jest ono aktem prawa miejscowego, nie posiada tej samej rangi; ciężaru gatunkowego, co przedmiotowa uchwała rady gminy. Dokonany przez Radę Gminy Stare Juchy, zabieg legislacyjny stwarza również trudności przy stosowaniu w/w przepisów. Adresat w/w aktów nie znajdzie ich treści w oficjalnym publikatorze Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski  
Marian Podziewski