



## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały nr VIII/35/11 Rady Gminy Radziechowy-Wieprz w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziechowy-Wieprz na lata 2011-2016 – jako niezgodnej z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 17, poz. 95 z późn. zm.).

### **Uzasadnienie**

Przedmiotową uchwałą podjętą na sesji w dniu 30 czerwca 2011 r. Rada Gminy Radziechowy-Wieprz uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2016.

W ocenie organu nadzoru Rada Gminy Radziechowy-Wieprz przy podejmowaniu kwestionowanej uchwały naruszyła przepisy art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wymieniony przepis nakłada na radę gminy obowiązek określenia w powyższym programie w szczególności:

1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,

3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,

4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu,

5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,

6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

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 na wydatki inwestycyjne,

8) opisu 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.

Tymczasem Rada Gminy Radziechowy-Wieprz nie objęła w tych regulacjach warunków obniżania czynszu (art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy), a ponadto ustalając w § 6 uchwały wysokość wydatków w kolejnych latach nie dokonała podziału na różnego rodzaju koszty (art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy). Zatem podejmując kwestionowaną uchwałę Rada Gminy nie wypełniła delegacji ustawowej, wynikającej z cyt. wyżej art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Ponadto stwierdzono, iż zapisem § 9 powyższej uchwały Rada postanowiła, iż wchodzi ona w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Powyższy zapis, pomimo braku powołania stosownych przepisów o ogłaszaniu aktów prawnych, świadczy o tym, że intencją Rady Gminy było nadanie tej uchwale waloru aktu prawa miejscowego.

W ocenie organu nadzoru wymieniona uchwała nie może być zakwalifikowana do tego rodzaju aktów z uwagi na uregulowania w niej zawarte. Zarówno orzecznictwo sądów administracyjnych, jak i doktryna wyrażają pogląd, że warunkiem uznania danego aktu za akt prawa miejscowego jest spełnienie niezbędnych przesłanek wymaganych dla tych przepisów. Aby dany akt prawny mógł zostać uznany za powszechnie obowiązujący musi posiadać cechy wymagane dla tego typu przepisów, mianowicie musi to być akt wydany przez kompetentny organ, zawierający normy o charakterze abstrakcyjnym (wielokrotnego zastosowania) i generalnym (skierowane do nieokreślonego adresata), wywierający określone „skutki zewnętrzne”. Tymczasem wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy takich cech z pewnością nie posiada.

Z tego względu uchwała ta – w myśl przepisów art. 13 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych – nie podlega publikacji w dzienniku urzędowym. Brak możliwości publikacji uchwały w trybie określonym w tejże ustawie oraz unormowanie § 9 uchwały, uzależniające jej wejście w życie od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego spowodują zatem, że przedmiotowa uchwała nie nabędzie mocy prawnej.

Z uwagi na powyższe stwierdzenie nieważności uchwały nr VIII/35/11 Rady Gminy Radziechowy-Wieprz z dnia 28 czerwca 2011 r. w całości należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

**Otrzymują:**

- 1) Rada Gminy Radziechowy-Wieprz  
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) aa.

Wojewoda Śląski

**Zygmunt Łukaszyk**