

Rozstrzygnięcie nadzorcze NK.III-KK-0911-1- 95/09
Wojewody Opolskiego

z dnia 21 października 2009 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), **stwierdzam nieważność uchwały Nr XLI/288/09 Rady Miejskiej w Zdieszowicach z dnia 15 września 2009 r.** w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdieszowice – z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

W dniu 15 września 2009 r. Rada Miejska w Zdieszowicach podjęła uchwałę Nr XLI/288/09 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zdieszowice.

Przedmiotowa uchwała została podjęta m.in. na podstawie art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), zwanej w dalszej części ustawą lokalową.

W art. 21 ust. 2 ustawy lokalowej wskazano elementy obligatoryjne, jakie powinna zawierać kwestionowana uchwała. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu 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) planowana 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.

Wskazane powyżej elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stanowią katalog otwarty, na co wskazuje użyte w przywołanym przepisie ustawy lokalowej wyrażenie „w szczególności”. Jednocześnie są to elementy obligatoryjne, do określenia których rada gminy została obowiązana podejmując uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestionowana uchwała Rady Miejskiej w Zdieszowicach nie wypełnia dyspozycji przepisu art. 21 ust. 2 ustawy, gdyż w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stanowiącym załącznik do uchwały nie zawarto minimum postanowień, które zgodnie z delegacją ustawową powinny być uchwalone. Kwestionowany akt nie zawiera bowiem regulacji dotyczących: prognozy dotyczącej **wielkości** oraz **stanu technicznego** zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, pozostając tym samym w sprzeczności z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy lokalowej.

Brak wyżej wskazanych elementów powoduje przyjęcie przez Radę Miejską regulacji częściowej (niepełnej), co stanowi istotne naruszenie prawa. W ocenie organu nadzoru, brak jednego z obligato-

ryjnych elementów uchwały wskazanych w art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy lokalowej skutkuje nieważnością całej uchwały.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.) niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego

Barbara Bieluszewska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli