

**Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr NK.III-AR-0911-1-49/2010**  
**Wojewody Opolskiego**

z dnia 15 lipca 2010 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), **stwierdzam nieważność uchwały Rady Miejskiej w Gogolinie nr XLVII/391/2010 z dnia 10 czerwca 2010 r.** w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gogolin na lata 2010 – 2014 - z powodu istotnego naruszenia prawa.

**Uzasadnienie**

Na sesji 10 czerwca 2010 r. Rada Miejska w Gogolinie uchwałą nr XLVII/391/2010 podjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gogolin na lata 2010 – 2014.

Uchwalony przez Radę Miejską program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gogolin na lata 2010 - 2014 pozostaje w sprzeczności z art. 21 ust. 2 pkt 1 i 3 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 rozstrzygnięcia ustawą lokalową.

Przepis art. 21 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy lokalowej zobowiązuje organ stanowiący gminy do przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowanego na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmującego 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.

Organ jednostki samorządu terytorialnego realizujący ustawowy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany uwzględnić wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu. Postąpienie przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 ustawy lokalowej wyrażeniem „w szczególności” oznacza, że choć wskazane w nim elementy stanowią katalog otwarty, to obligatoryjnie muszą zostać ustalone w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Dostosowując program do uwarunkowań lokalnych, wynikających ze stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, rada nie może pominąć kwestii – z punktu widzenia ustawodawcy – relevantnych dla prawidłowego prowadzenia gospodarki mieszkaniowej, realizującej zadania własne gminy wskazane w art. 4 ust. 1 ustawy lokalowej.

Rada Miejska w Gogolinie uchwalając niniejszy program nie określiła prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne (art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy lokalowej). W rozdziale zatytułowanym „Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2010-2014, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne” zawarto bowiem jedynie ocenę stanu technicznego budynków w zasobie gminy na dzień 1 stycznia 2010 r.

Natomiast brak jest zapisów odnoszących się do prognozowanego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na przyszłe lata z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Ponadto w przedmiotowym programie Rada Miejska nie ustaliła planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy lokalowej). W rozdziale o tym tytule zamieszczono wyłącznie informacje o celach sprzedaży lokali mieszkalnych, pierwszeństwie ich nabywania, celowości ich sprzedaży na peryferiach gminy oraz wskazano lokale, które nie będą podlegały zbyciu. Nie określono natomiast w jakiej ilości w następnych latach planowana jest sprzedaż lokali.

Brak wskazanych elementów wpływa na ocenę legalności całego programu, skutkując koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Na marginesie organ nadzoru pragnie również wskazać, iż w przypadku gdy gmina jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy również, zgodnie z przepisem art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy lokalowej, uwzględnić koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Mając na uwadze powyższe argumenty, 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. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163 poz. 1270 ze zm.) niniejsze rozstrzygnięcie 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