



Opis 11.12.2012  
Z.

Olsztyn, 7 grudnia 2012r.

PN.4131.284.2012

### Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXIV/194/12 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 31 października 2012r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2012-2017”.

### UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Rynie, powołując się na art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2017.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała została podjęta z rażącym naruszeniem prawa i w związku z tym musi być wyeliminowana z obrotu prawnego.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. 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 Miejska w Rynie pominęła w przedmiotowej uchwale zapisy dotyczące prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Organ stanowiący nie określił również, z podziałem na kolejne lata, planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali. W ocenie organu nadzoru zapisów § 7 uchwały nie można także uznać za wyczerpanie dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 5 w/w ustawy.

Tym samym organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w części nie wypełnił 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 2007r. sygn. akt II SA/Op 480/07 oraz w wyroku z dnia 3 października 2011r. sygn. akt II SA/Op 300/11). Podsumowując 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.

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  
w/z  
Jan Maścianica  
WICEWOJEWODA

Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie,
2. Burmistrz Rynu.