

Gorzów Wlkp., dnia 2 lutego 2012 r.

NK-I.4131.26.2012.AKop

**Rada Miejska
w Lubniewicach**

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 42, poz. 1591 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XIV/94/2011 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy Lubniewice na lata 2012-2016, doręczonej 5 stycznia 2012r.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 grudnia 2011r. Rada Miejska w Lubniewicach podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy Lubniewice na lata 2012-2016. Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm.).

Zgodnie z treścią ww. 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) 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.

Art. 21 ust. 2 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 ze zm.), określa materię jaką pozostawiono do uregulowania w drodze uchwały radzie gminy. Wskazany przepis nie tworzy zamkniętego katalogu elementów, które powinien zawierać wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jednakże użycie przez ustawodawcę wyrażenia „w szczególności” wskazuje, że uchwalony program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie w nim określone. Tymczasem Rada Miejska w Lubniewicach nie uregulowała w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy warunków obniżania czynszu. Zasady zaś polityki czynszowej są bardzo enigmatyczne. Ponadto nie określono w programie działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest przestrzegać zakresu upoważnienia udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w uchwale jest istotnym naruszeniem prawa. Wszystkie bowiem kwestie określone w ust. 2 art. 21 składają się na treść programu.

Zdaniem organu nadzoru podejmując przedmiotową uchwałę Rada Miejska istotnie naruszyła wskazany przepis ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podobny pogląd wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 13 grudnia 2007r. syg. akt IISA/Op 480/07 (LEX nr 381693).

Wobec powyższego należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO
Krzysztof Adamczak
Wojewoda Lubuski

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

o.o. b.c.
W