



Białystok, 06 kwietnia 2009 r.

NK.II.B.G.0911- 38/09

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458)

### stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIX/208/09 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 6 marca 2009 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarki Mieszkaniowym Zasobem Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2009-2013.

### UZASADNIENIE

W dniu 6 marca 2009 r. Rada Gminy Juchnowiec Kościelny podjęła uchwałę Nr XXIX/208/09 w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarki Mieszkaniowym Zasobem Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2009-2013.

W dniu 16 marca 2009 r. powyższa uchwała wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, że została ona podjęta z naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 18 marca 2009 r. zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia jej nieważności.

Rada Gminy powyższą uchwałą przyjęła Wieloletni Program Gospodarki Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Dokonała tego m.in. na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Przywołany przepis jest faktyczną podstawą dla rady gminy do przyjęcia wieloletnich programów, natomiast art. 21 ust. 2 normuje kwestię ich treści. Ustawodawca enumeratywnie w ośmiu punktach wymienił zagadnienia, które taki program powinien zawierać w szczególności, co oznacza, iż jest to treść minimum czyli ta, którą program musi zawierać obowiązkowo. Są to w szczególności:

1/ prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

2/ analiza 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.

Treść tego przepisu ma charakter przykładowy i upoważnia również radę gminy do rozwinięcia elementów ponad te obowiązkowe.

Analiza przyjętego Programu przez Radę Gminy Juchnowiec Kościelny wykazała, iż wskazane w cytowanym przepisie art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów... elementy zostały zamieszczone w sposób wybiórczy.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Juchnowiec Kościelny jest w praktyce pisemną ilustracją Gminy Juchnowiec Kościelny ujętą w kserokopii załącznika nie mającego charakteru uchwały. Właściwie jedynym wyodrębnionym i obowiązkowym elementem są zasady polityki czynszowej. Trudno natomiast odnaleźć konkretne zapisy spełniające ustawowe wymogi programu, który w sposób rzeczywisty ustalałby określone działania z podziałem na lata, w okresie od 2009 roku do 2013, oraz przewidywanymi źródłami finansowania i określonymi kosztami.

Program nie zawiera prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, podobnie brak jest analizy potrzeb i planu remontów z podziałem na kolejne lata. Program w żadnym punkcie nie wspomina o planowanej sprzedaży lokali jak również o sposobie zarządzania lokalami i przewidywanych zmianach w tym zakresie w kolejnych latach. Brak jest również źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokości wydatków.

Program w dużej mierze opiera się na charakterystyce gminy z podziałem na jej położenie, ludność w układzie przestrzennym, jej strukturę wiekową, podział na ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym, wskaźnik urodzin i zgonów oraz migracji w ruchu wewnętrznym i zagranicznym. Dotyczy to okresu 1995 -2007. Charakterystyka takiego samego okresu jest widoczna również w innych punktach Programu, jak chociażby w opisie mieszkań na terenie gminy.

Generalnie, Program nie zawiera cech charakterystycznych dla takiego opracowania, czyli odniesienia do przyszłości, a konkretnie dla lat 2009 -2013.

Przyjęcie programu z uwzględnieniem wszystkich wymienionych wyżej elementów jest o tyle konieczne, gdyż we właściwej treści i formie służyć on musi jako racjonalny wskaźnik w budowie wydatków publicznych w ramach prac nad projektem budżetu gminy w okresie jego obowiązywania.

Na potwierdzenie przyjętego w niniejszym rozstrzygnięciu uzasadnienia należy przytoczyć sentencje wyroku WSA w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r. (II SA/Op 480/07 – LEX nr 381693) – „art. 21 ust. 2 określając materię, jaką pozostawiono do uregulowania w drodze uchwały radzie gminy, wyznacza granice upoważnienia określonego w art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy. O ile jednak w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które winny być w programie ujęte, o tyle użyte w nim wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, iż uchwalany program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 1 ustawy. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu.”

Biorąc powyższe pod uwagę, organ nadzoru uznał, iż podjęcie przez Radę Gminy Juchnowiec Kościelny uchwały Nr XXIX/208/09 w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarki Mieszkaniowym Zasobem Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2009-2013 nastąpiło z naruszeniem przepisów prawa, zaś naruszenie to jest na tyle istotne, iż skutkuje stwierdzeniem nieważności powyższej uchwały.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymuje:

Rada Gminy Juchnowiec Kościelny

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO  
*[Podpis]*  
DYREKTOR BIURO NAJWYŻSZEJ KONTROLI