



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 3 stycznia 2013 r.

Poz. 10

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK.III.4131.1.108.2012.IM WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 2 stycznia 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 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 Byczynie Nr XXVIII/208/12 z dnia 29 listopada 2012 r.** w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Byczyna na lata 2013-2017 - z powodu istotnego naruszenia prawa.

#### Uzasadnienie

Rada Miejska w Byczynie w dniu 29 listopada 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXVIII/208/12 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Byczyna na lata 2013-2017 działając m.in. na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) zwanej w dalszej części ustawą lokalową. Przedmiotowa uchwała zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w rozumieniu art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Na mocy art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy lokalowej rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Natomiast, zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy lokalowej, 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.

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.

Będąca przedmiotem zaskarżenia uchwała Rady Miejskiej w Byczynie nie wypełnia dyspozycji przepisu art. 21 ust. 2 ustawy lokalowej, gdyż nie zawiera minimum postanowień, które zgodnie z delegacją ustawową powinna określić. Kwestionowany akt pozostaje w sprzeczności z **art. 21 ust. 2 pkt 1, 5 i 6** ustawy lokalowej nie zawiera bowiem:

- prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Byczyna na lata 2013-2017” stanowiącym załącznik do ww. uchwały w jednostce redakcyjnej oznaczonej jako „I” ust. 3 i nazwanej „Prognozą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego” Rada Miejska w Byczynie przyjęła, że planuje się w latach 2013-2017 prowadzenie prac remontowych i konserwacji w celu utrzymania posianego zasobu w stanie technicznym nie pogorszonym. Jednakże z opisu aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zamieszczonego w ww. uchwale nie można wnosić o prognozie dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach objętych programem, tj. 2013-2017 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Wobec powyższego, należy stwierdzić, że Rada nie uregulowała prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, o której mowa w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy lokalowej.

W załączniku do ww. uchwały w jednostce redakcyjnej oznaczonej jako „V” zatytułowanym „Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy”, Rada nie zawarła żadnych zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie wypełniła więc dyspozycji wynikającej z art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy lokalowej.

W jednostce oznaczonej jako VI „Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach” przedmiotowej uchwały nie uregulowano również postanowień, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy lokalowej, tj. źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Brak wyżej wskazanych elementów obligatoryjnych powoduje przyjęcie przez radę gminy regulacji częściowej (niepełnej), co stanowi istotne naruszenie prawa. W ocenie organu nadzoru, brak jednego z obligatoryjnych elementów uchwały wskazanych w art. 21 ust. 2 ustawy lokalowej skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności całej uchwały.

Mając na uwadze powyższe argumenty stwierdzam, jak na wstępie.

W myśl art. 98 ust. 1 ustawy 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 153, 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  
Dyrektor  
Wydziału Nadzoru i Kontroli

*mgr Barbara Bieluszewska*