



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 31 stycznia 2024 r.

Poz. 1365

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-II.4131.1.36.2024.7**

**WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 26 stycznia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.)

### **orzekam**

nieważność uchwały nr LIII/575/2023 Rady Miejskiej Zbąszynia z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszyn na lata 2024-2028 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

### **Uzasadnienie**

W dniu 27 grudnia 2023 r. Rada Miejska Zbąszynia podjęła uchwałę nr LIII/575/2023 w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszyn na lata 2024-2028, dalej "uchwała".

Uchwałę podjęto na podstawie przepisów: "art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 29 grudnia 2023 r.

**Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:**

Rada przedmiotową uchwałą przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszyn na lata 2024-2028.

Do podjęcia przedmiotowej uchwały upoważnia radę 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 2023 r. poz. 725), dalej „ustawa”. Z treści art. 21 ust. 2 ustawy wynika, że: „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; 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 kosztów 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 koszty 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”.

Ustawodawca określając w art. 21 ust. 2 ustawy materię, którą winien regulować program posłużył się zwrotem „w szczególności”, co oznacza, iż omawiana delegacja ustawowa nie ma charakteru zamkniętego. Istotne jest jednak, aby rada gminy w programie zamieściła postanowienia odnoszące się do co najmniej wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie. Pominięcie bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, iż taka uchwała dotknięta jest istotną wadą prawną (por. wyrok NSA z 10 grudnia 2014 r. I OSK 2368/14, wyrok WSA w Opolu 13 grudnia 2007 r. II SA/Op 480/07). Realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy wymaga bowiem ujęcia w programie wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy i w sposób zgodny z tymże przepisem, w przeciwnym wypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 16 września 2014 r. IV SA/Wr 201/14, wyrok WSA w Lublinie z 30 września 2014 r. II SA/Lu 670/14).

Odnosząc powyższe do ocenianej uchwały, stwierdzić należy, że nie normuje ona wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

Rozdział II "Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne", uchwały, dalej „rozdział II”, zawiera informację o bieżącej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy (§ 3 ust. 1-4), jednak nie zawiera prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na poszczególne lata 2024-2028, co w ocenie organu nadzoru stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy. Podkreślenia wymaga, iż wskazany w § 9 uchwały plan sprzedaży lokali z podziałem na lata w połączeniu z postanowieniami rozdziału II uchwały o bieżącej wielkości zasobu mieszkaniowego nie może stanowić o wypełnieniu delegacji z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy. W tabeli zamieszczonej w § 9 uchwały wskazano, iż planowana jest sprzedaż 3 lokali w każdym roku z okresu 2024-2028.

W ocenie organu nadzoru, prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy powinna być podana w sposób jasny, bez konieczności dokonywania obliczeń, choćby z tego względu, iż uchwała stanowi akt prawa miejscowego, co pociąga za sobą konieczność stanowienia jasnych, konkretnych i zrozumiałych postanowień uchwały.

Ponadto, jedynie w § 3 ust. 1 i 3 uchwały zamieszczono informację o bieżącym stanie technicznym lokali (określając jako "dobry"), jednak nie uczyniono tego wobec pozostałych lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Zbąszyń. W uchwale pominięto również wskazanie prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zasobu w poszczególnych latach 2024-2028. W ocenie organu nadzoru, brak określenia bieżącego stanu technicznego pozostałych lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Zbąszyń, jak i pominięcie prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lata 2024-2028, stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy. Art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy wymaga bowiem wskazania prognozy dotyczącej zarówno wielkości, jak i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Z kolei w uchwale, w rozdziale III "Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata" wskazano planowane remonty w budynkach administracji ZUK (tabela zamieszczona w § 5 ust. 2 uchwały), jednak nie określono, planu remontów z podziałem na lata. Tymczasem zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy, w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wskazuje się plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokalu, z podziałem na kolejne lata. Oznacza to, że Rada nie wykonała w sposób pełny delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy, co stanowi istotne naruszenie prawa.

Ponadto, w uchwale, w rozdziale VI o tytule "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", a także w pozostałych postanowieniach uchwały, Rada nie wskazała, czy przewiduje zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, co stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy. Treść art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy reguluje bowiem obowiązek wskazania sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Jak wynika z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy, Rada powinna określić w uchwale również wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokalu, 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 koszty inwestycyjne. Tymczasem w rozdziale VII o tytule "Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach" uchwały, Rada w § 14 ust. 2 wskazała: "Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2024-2028 ilustruje Prognoza przewidywanego procentowego udziału środków w kosztach utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2028", a w zamieszczonej tabeli wskazano udział procentowy w kosztach bieżącej eksploatacji budynków z zasobów gminy, kosztach remontów oraz modernizacji budynków i lokali z zasobów gminy, kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz kosztach remontów we wspólnotach.

W ocenie organu nadzoru, wskazany podział procentowy, bez jednoczesnego podania w uchwale ogólnej wysokości wszystkich planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego jest nieprawidłowy. Treść art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy reguluje, aby w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wskazać "wysokość kosztów", co oznacza, iż koszty te powinny być wskazane w sposób jasny i precyzyjny. Przyjęty przez Radę sposób uregulowania tych zagadnień nie pozwala na odczytanie, jakie są planowane koszty, co stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy. Ponadto wskazać należy, iż Rada nie ujęła w tabeli kosztów inwestycyjnych z podziałem na lata, co również stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy. Podkreślić należy, iż informacja o kosztach inwestycyjnych powinna się znaleźć w uchwale, nawet gdyby koszty te nie występowały.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

#### **Pouczenie**

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski  
(-) Agata Sobczyk  
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miejska Zbąszynia

Burmistrz Zbąszynia