



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 2 lutego 2016 r.

Poz. 1029

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR LEX-I.4131.310.2015.MS WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

z dnia 29 stycznia 2016 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 186/XV/2015 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie *uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin na lata 2016-2021”*, w zakresie niewypełnienia delegacji wynikającej z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 18 grudnia 2015 r. Rada Miejska w Radzyminie podjęła uchwałę Nr 186/XV/2015 w sprawie *uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin na lata 2016-2021”*. Uchwałę podjęto m. in. na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przedmiotowa uchwała dotyczy realizacji zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Przywołany przepis stanowi delegację dla rady w zakresie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który 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. 75 ust. 1 Konstytucji RP określa obowiązek władz publicznych w zakresie prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Ponadto sprawy z zakresu gminnego budownictwa mieszkaniowego stanowią zadanie własne gminy (art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym). Zdaniem doktryny pośrednio wskazuje też na to art. 6 ustawy o samorządzie gminnym, z którego wynika domniemanie kompetencji gminy we wszystkich sprawach publicznych o znaczeniu lokalnym.

Elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określone przez ustawodawcę nie są wyczerpujące, stanowią katalog otwarty, co upoważnia gminy do rozwinięcia i wprowadzenia jeszcze innych dodatkowych warunków, jednakże nie stanowi podstawy do pominięcia wskazanych przez ustawodawcę zagadnień obligatoryjnych. Słusznie podkreśla się w doktrynie, iż wybór ustawodawcy stanowi zbiór wytycznych, wybranych zagadnień, które należy traktować jako obowiązkowe minimum programu (M. Majchrzak, *Gospodarka i polityka mieszkaniowa...*, s. 260).

Kwestionowany przez organ nadzoru Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin nie zawiera w swojej regulacji zagadnienia dotyczącego wysokości 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. W ocenie organu nadzoru takie działanie świadczy o niepełnej realizacji delegacji ustawowej.

W świetle powyższych ustaleń, podjęta przez Radę Miejską w Radzyminie uchwała narusza prawo i winna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa, z dniem jego doręczenia.

Wojewoda Mazowiecki:  
*Zdzisław Szipiera*