



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 30 grudnia 2022 r.

Poz. 7394

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR 156/2022 WOJEWODY KUJAWSKO-POMORSKIEGO**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały nr XXXVIII/387/22 Rady Gminy Cekcyn z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cekcyn w latach 2023-2027.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 24 listopada 2022 r. Rady Gminy Cekcyn, działając 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) – dalej: ustawa oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym. Uchwała wpłynęła do organu nadzoru 1 grudnia 2022 r. Program stanowi załącznik do ww. uchwały.

Zawiadomieniem z dnia 19 grudnia 2022 r., znak: WNK.IV.4131.167.2022.MT, organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały. Wójt Gminy Cekcyn pismem z dnia 27 grudnia 2022 r., znak: RGiZ.0004.36.2022, zgodził się ze stanowiskiem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego wyrażonym w zawiadomieniu.

Zgodnie z zapisem art. 21 ust. 2 ustawy: „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 niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, a także planowaną sprzedaż lokali”.

W ocenie organu nadzoru dyspozycja tego przepisu zawarta w słowach: „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności” oznacza, że enumeratywnie wymienione przez ustawodawcę osiem elementów składowych, tworzących taki program, obligatoryjnie musi zostać zapisanych w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Analiza treści przepisu art. 21 ust. 2 ustawy prowadzi do wniosku, że wyznacza on granice upoważnienia określonego w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Badanie legalności przedmiotowego Programu wykazało, że nie zawiera on w swej treści regulacji wypełniających w pełni dyspozycję art. 21 ust. 2 ustawy. W ocenie organu nadzoru zastrzeżenia budzą zapisy § 2 rozdziału 2 Programu, w których nie określono prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy). Rada Gminy Ciekyn ograniczyła się bowiem do informacji na temat aktualnej wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego, pomijając zupełnie kwestię aktualnego stanu technicznego lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Natomiast w kwestii rozdziału 5 Programu („Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach”) Wojewoda Kujawsko-Pomorski wskazuje, że § 17 nie zawiera jakichkolwiek sposobów i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 18 lutego 2020 r., sygn. akt III SA/Łd 1071/19, *„W przepisie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 t.j.) wymieniono jakie elementy winna zawierać uchwała rady gminy w przedmiocie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zawarte w tym przepisie określenie "w szczególności" oznacza, że uchwała rady gminy powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie przykładowo wskazane w upoważnieniu ustawowym kwestie i zagadnienia oraz uczynić to w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Przepis ten, poprzez użycie słowa "powinien", określa jedynie niezbędne elementy aktu prawa miejscowego. Nadto, rada może zamieścić w uchwale jeszcze inne dodatkowe regulacje.”*

W ocenie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, wskazane wyżej brakujące elementy Programu powodują, iż przedmiotowa uchwała powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego. Dodatkowym argumentem przemawiającym za koniecznością unieważnienia przedmiotowej uchwały jest fakt, iż została ona już opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 30 listopada 2022 r. poz. 6287.

Mając na uwadze zaistniały stan faktyczny i prawny należało orzec jak na wstępie.

#### **Rozstrzygnięcie jest ostateczne.**

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi za pośrednictwem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, ul. Jana Kazimierza 5, 85-035 Bydgoszcz, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Kujawsko-Pomorski

Mikołaj Bogdanowicz