



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 października 2024 r.

Poz. 8626

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-II.4131.1.289.2024.6

#### WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 24 października 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465)

#### **orzekam**

nieważność uchwały nr IV/53/2024 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 26 września 2024 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2025 - 2029 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 26 września 2024 r. Rada Miejska we Wrześni podjęła uchwałę nr IV/53/2024 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2025 - 2029, zwaną dalej "uchwałą". Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2025-2029 stanowi załącznik do uchwały, zwany dalej "Programem".

Uchwałę podjęto na podstawie: "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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 27 września 2024 r.

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

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 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 ocenianego Programu stwierdzić należy, że nie normuje on właściwie wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

W Rozdziale 2 Programu o nazwie "Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2025-2029", w § 3 ust. 5 tej regulacji wskazano: "Obecny stan techniczny budynków komunalnych przedstawia poniższa tabela (tabela nr 1)". Prawodawca lokalny posłużył się przy tym zestawieniem tabelarycznym, w którym zawarto informację o bieżącej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy (ilość budynków, ilość lokali mieszkalnych, rok budowy) oraz bieżącym stanie technicznym budynków (tabela 1). W § 3 ust. 6 Programu Rada Miejska we Wrześni wskazała procentową ilość różnych instalacji w jakie są wyposażone lokale będące w zasobie mieszkaniowym Miasta i Gminy Września. Dodatkowo w § 3 ust. 7 Programu przedstawiono założenia budowy nowych lokali oraz wskazano planowane wykonywanie prac remontowych i modernizacji w budynkach, które zgodnie z założeniem pozostaną w zasobie gminnym. Ponadto w § 3 ust. 8 i ust. 9 Programu przedstawiono w wersji tabelarycznej "Wykaz budynków gminnych o niskim standardzie" oraz "Wykaz budynków gminnych o lepszym standardzie".

Organ nadzoru zwraca uwagę, iż dokonując regulacji zawartej w powyższym Rozdziale 2, Rada Miejska we Wrześni pominęła prognozę stanu technicznego ww. zasobu mieszkaniowego z podziałem na poszczególne lata z okresu 2025-2029, co jest niezgodne z dyspozycją artykułu 21 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Organ nadzoru stwierdza, iż zgodnie ze znaczeniem słownikowym, słowo "stan" znaczy tyle, co "sytuacja w której ktoś lub coś się znajduje" (cyt. za Słownik Języka Polskiego PWN, <https://sjp.pwn.pl/sjp/stan;2523760.html>). Rada Miejska we Wrześni powinna zatem była określić nie tylko liczbę, ale i stan techniczny (np. dobry, średni, zły, itp.) poszczególnych lokali, względnie budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy we wszystkich latach obowiązywania Programu. WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 21 lutego 2013 r., IV SA/Wr 451/12, CBOSA, podkreślił, iż: „Rada w przedmiotowym programie nie zawarła również treści dotyczących prognozy stanu technicznego lokali wchodzących w skład zasobu gminnego w poszczególnych latach obowiązywania planu. Zapisy uchwały dotyczą wyłącznie aktualnego stanu technicznego lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. W takim przypadku regulacja programu nie wypełnia w całości postanowień art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy, gdyż ustawodawca we wskazanym przepisie wprost określił, że prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza stanu technicznego tego zasobu powinna zostać ustalona z podziałem na kolejne lata (...)”. W ocenie organu nadzoru, pominięcie w uchwale prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach stanowi niepełne wykonanie delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy i jest podstawą do stwierdzenia nieważności całej uchwały wraz z załączonym do niej Programem.

Organ nadzoru stwierdza także, iż zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy obligatoryjnie w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy należy zamieścić informacje o przewidywanych zmianach w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach. Jednakże rozpatrywany Program nie zawiera takiego rodzaju regulacji, co stanowi także brak właściwego wypełnienia delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy. W Rozdziale 6 Programu pt. "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", w § 8 ust. 1 tej regulacji określono, iż: "Zarządzanie zasobem wykonuje gmina we własnym zakresie lub zlecając zarząd profesjonalnemu zarządcy". Wobec powyższego nie można uznać, że w rozpatrywanym Programie określono czy przewidywane są w ciągu obowiązywania Programu zmiany w zakresie

zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach. Należy stwierdzić, iż nawet jeśli Rada Miejska we Wrześni nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, wówczas taką okoliczność należy jednoznacznie wskazać w rozpatrywanym Programie.

W świetle powyższych ustaleń uznać należy, że uchwała nr IV/53/2024 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 26 września 2024 r. została podjęta z istotnym naruszeniem obowiązującego prawa, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

#### **Pouczenie**

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy 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 we Wrześni

Burmistrz Miasta i Gminy Września