



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 kwietnia 2025 r.

Poz. 3093

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-II.4131.1.55.2025.5

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 26 marca 2025 r.

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

orzekam

nieważność uchwały nr XI/73/2025 Rady Miejskiej w Sierakowie z dnia 25 lutego 2025 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sieraków na lata 2025 – 2029 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 25 lutego 2025 r. Rada Miejska w Sierakowie podjęła uchwałę nr XI/73/2025 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sieraków na lata 2025 – 2029, zwaną dalej „uchwałą”. Przedmiotowy program stanowi załącznik do uchwały i dalej będzie powoływany jako „Program”.

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 27 lutego 2025 r.

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

Do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy upoważnia radę gminy przepis 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), zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z treścią 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; 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 wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie. Pominięcie bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, iż taka uchwała dotknięta jest istotną wadą prawną. 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 tym przepisem, w przeciwnym wypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości (por. wyrok WSA we Wrocławiu z 16 września 2014 r., IV SA/Wr 201/14; wyrok WSA w Lublinie z 30 września 2014 r., II SA/Lu 670/14; wyrok WSA w Łodzi z 2 lutego 2017 r., III SA/Łd 956/16; wyrok WSA w Gliwicach z 15 czerwca 2020 r., II SA/Gl 1456/19; wyrok NSA z 30 stycznia 2023 r., III OSK 2153/22).

Odnosząc powyższe do ocenianego Programu, stwierdzić należy, że Rada Miejska w Sierakowie nie unormowała prawidłowo wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

Przepis art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy nakłada na radę gminy obowiązek określenia w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Powyższej materii poświęcono Rozdział 1 Programu, w którym przedstawiono aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy oraz jego prognozę na lata 2025-2029.

W Programie brakuje natomiast wymaganej przez ustawodawcę prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania Programu (tj. z podziałem na lata 2025-2029). Rada określiła jedynie aktualną ocenę stanu technicznego tego zasobu, przy czym ocena ta jest uogólniona, odnosząca się do całego zasobu, a nie jego części składowych, tj. poszczególnych budynków czy lokali mieszkalnych (pkt 4 w Rozdziale 1). Z kolei jedyne wskazówki co do przyszłego (prognozowanego) stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, jakie można odczytać z treści Programu, są ogólnikowe i odnoszą się do bliżej nieokreślonej przyszłości: „Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji budynków tworzących mieszkaniowy zasób gminy w pierwszej kolejności należy poprawić stan techniczny w tych przypadkach, w których brak działań grozi dekapitalizacją” (pkt 4 w Rozdziale 1). W Rozdziale 1 Programu wymieniono przy tym w sposób ogólny zakres wymaganych prac remontowych (renowacje obejmujące dachy papowe i dachówkowe, przemurowanie kominów, wymiana obróbek blacharskich, remonty w celu likwidacji zagrzybienia lokali, wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych) natomiast nie dokonano faktycznej prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. Zdaniem organu, powyższe zapisy nie są wystarczające do wypełnienia obowiązku uchwałodawczego rady gminy wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy w zakresie określenia prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Jak słusznie stwierdzono w uzasadnieniu wyroku WSA we Wrocławiu z 12 grudnia 2012 r., IV SA/Wr 567/12: „Obowiązkiem organu stanowiącego gminy jest określenie aktualnego stanu zasobu i następnie pomniejszenie lub powiększenie go w kolejnych latach w związku z planowanymi działaniami (np. sprzedaż, budowa, kupno, likwidacja itp.). Rada w przedmiotowym Programie nie zawarła również treści dotyczących prognozy stanu technicznego lokali wchodzących w skład zasobu gminnego w poszczególnych latach obowiązywania planu. [...] prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza stanu technicznego tego zasobu powinna zostać ustalona z podziałem na kolejne lata [...]”.

W Programie brak jest również odniesienia się rady do niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali (np. poprzez określenie czy są one planowane w okresie obowiązywania Programu), który również należy obowiązkowo uregulować, co wynika z art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. a ustawy. Powyższe stanowi istotne naruszenie prawa, które również skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Podsumowując, oceniany Program nie zawiera wszystkich obligatoryjnych elementów wymienionych w upoważnieniu ustawowym, co powoduje jego wadliwość w całości. Uchybienie to stanowi istotne naruszenie prawa, tj. art. 21 ust. 2 pkt 1 i pkt 8 lit. a ustawy, które skutkować musi stwierdzeniem nieważności całej uchwały.

W tym stanie rzeczy 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, 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 w Sierakowie

Burmistrz Gminy Sieraków