



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 25 kwietnia 2017 r.

Poz. 2794

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.93.2017 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 10 lutego 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXIV/195/2016 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017-2021, w całości, jako sprzecznej z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), dalej jako „ustawa”.

#### **Uzasadnienie**

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Sośnicowicach, działając 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, podjęła uchwałę XXIV/195/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2017-2021. Program stanowi załącznik do uchwały.

Kompetencję do podjęcia tej uchwały Rada wywiodła z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy, zobowiązującego organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do określenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie do przepisu art. 21 ust. 2 ustawy program ten 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.

Powyższy przepis wskazuje na minimum spraw, które wymagają uregulowania w akcie wykonawczym. Użyte w nim wyrażenie "w szczególności" zezwala na przyjmowanie przez organ stanowiący gminy także innych, nie wymienionych w tym przepisie kryteriów. Niemniej jednak, ponieważ przepis ten jest normą o charakterze *iuris cogentis*, upoważniającą radę gminy do wydania aktu prawa miejscowego, niespełnienie jakiegokolwiek z przesłanek w niej wyrażonych skutkuje bezwzględną nieważnością takiego aktu (por. wyrok NSA z 25 czerwca 2010 r. sygn. akt IOSK 732/10, czy wyrok WSA w Opolu z 13 grudnia 2007 r. sygn. akt II SA/OP 480/07, publikowane w Centralnej Bazie Orzeczeń). Organ jednostki samorządu terytorialnego realizujący ustawowy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zatem zobowiązany uwzględnić wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu. Dostosowując go do uwarunkowań lokalnych wynikających ze stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej rada nie może pominąć kwestii - z punktu widzenia ustawodawcy - istotnych dla prawidłowego prowadzenia gospodarki mieszkaniowej, realizującej zadania własne gminy wskazane w art. 4 ust. 1 ustawy.

Organ nadzoru badając przedmiotową uchwałę stwierdził jej niezgodność z prawem. Regulacje przyjęte przedmiotową uchwałą Rady Miejskiej są niepełne. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowice nie wypełnia w całości delegacji określonej w art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 7 oraz 8 ustawy. Nie określa on bowiem kwestii dotyczących **prognozy** dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy **w poszczególnych latach**, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. W zakresie tym Rada nie rozłożyła prognozy, tak jak tego wymaga ustawa, na poszczególne lata.

W przedmiotowym Programie brak również analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, **z podziałem na kolejne lata**, wysokości wydatków w kolejnych latach, **z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali**.

Brak wskazanych wyżej elementów wpływa na ocenę legalności całego aktu, stanowi istotne naruszenie prawa, skutkując koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

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

z up. Wojewody Śląskiego  
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

**Krzysztof Nowak**