



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 14 lutego 2013 r.

Poz. 1664

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.105.2013 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 6 lutego 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XIII/227/12 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2013 -2017 w całości, jako niezgodnej z przepisem art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

#### **Uzasadnienie**

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Zebrzydowice przyjęła program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zebrzydowice na lata 2013 -2017, w brzmieniu nadanym przez załącznik Nr 1 do uchwały.

Kompetencję do podjęcia tej uchwały Rada wywiodła z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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. 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 istotnych - z punktu widzenia ustawodawcy - dla prawidłowego prowadzenia gospodarki mieszkaniowej.

Tymczasem regulacje przyjęte przedmiotową uchwałą Rady Gminy są niepełne. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zebrzydowice nie wypełnia upoważnienia zawartego w art 21 ust. 2 pkt 1, 7, i pkt 8 lit. a ustawy.

W przedmiotowym programie bowiem:

- brak prognozy dotyczącej wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach – program zawiera dane jedynie co do aktualnego stanu rzeczy, przy czym w zakresie stanu technicznego wskazuje jedynie na stan wyposażenia lokali – brak w nim natomiast konkretnych wskaźników liczbowych określających wielkość tego zasobu i jego stan techniczny w poszczególnych latach,

- brak wysokości wydatków obejmujących koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów budynków komunalnych; nie wyszczególniono kwestii związanych zarówno z kosztami modernizacji lokali, jak również z kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w kolejnych latach - regulacje uchwały w tym zakresie sprowadzają się jedynie do stwierdzenia, że wysokość wydatków ustalona zostanie w budżecie gminy w poszczególnych latach, co w ocenie organu nadzoru jest niewystarczające;

- w ramach regulacji dotyczących opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie określono niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Akty prawa miejscowego będąc źródłami prawa powszechnie obowiązującego zawierają w swej treści dyrektywy wyznaczające adresatom pewien sposób zachowań. Z uwagi na to, że normy takiego aktu prawnego rodzą określone skutki w sferze prawnej ich adresatów powinny one być sformułowane w taki sposób, aby kompleksowo wypełniały zakres przekazanych przez ustawodawcę uprawnień. Niespełnienie natomiast którejkolwiek z przesłanek zawartych w przepisie upoważniającym skutkuje zawsze bezwzględną nieważnością uchwały.

Z uwagi na powyższe stwierdzenie nieważności uchwały w całości należy uznać za konieczne i w pełni uzasadnione.

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

**Otrzymują:**

- 1) Rada Gminy w Zebrzydowicach  
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) aa.

z up. WOJEWODY  
ŚLĄSKIEGO  
Dyrektor Wydziału Nadzoru  
Prawnego

**Krzysztof Nowak**