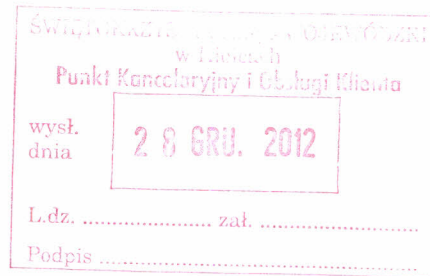




WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI



Kielce, 2012-12-28

Znak: PNK.I.4130. 118 .2012

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102,poz.1055, Nr 116,poz.1203, Nr 214, poz.1806, z 2005r. Nr 172, poz.1441,Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, poz.146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz.230, z 2011r. Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz.1281, z 2012r. poz. 567/

#### stwierdza się nieważność

uchwały Nr XVII/107/2012 Rady Gminy Łopuszno z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Łopuszno na lata 2013-2017.”

#### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 listopada 2012 roku Rada Gminy Łopuszno podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Łopuszno na lata 2013-2017.”

Dokonana przez organ nadzoru ocena legalności przedmiotowej uchwały wykazała, iż podjęta ona została z istotnym naruszeniem prawa.

Tytuł uchwały nie określa przedmiotu tego aktu prawnego w sposób adekwatny do jego treści. Jak wynika bowiem z postanowień uchwały Rada Gminy oprócz zagadnień objętych tytułem uchwały określiła ponadto zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zawarcie regulacji określających zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania takim zasobem nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego.

W kwestii gminnych uregulowań mieszkaniowych delegacją do uchwalenia przepisów, a także wyznacznikiem zawierającym przedmiot i zakres regulacji jest art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz U. z 2005 r. Nr 31. Poz 266 z późn. zm/. Nakładam na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz uchwały zawierającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. Rady gmin uchwalając zatem oddzielnie wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym i oddzielnie zasady wynajmowania lokali

Zastrzeżenia budzi ponadto treść załącznika Nr. 1 do uchwały określającego „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2017.”

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie natomiast do ust. 2 tego artykułu program ten powinien obejmować w szczególności regulacje wymienione w pkt 1-8. Użyte w tym przepisie wyrażenie „w szczególności” oznacza, iż w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Treść przepisów wskazuje jednocześnie, iż uchwalony przez radę gminy program musi obejmować wszystkie wymienione w nim kwestie. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych w art.21 ust. 2 ustawy elementów programu, skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwalonego aktu prawnego.

Analiza treści przedmiotowej uchwały Rady Gminy prowadzi do wniosku, iż w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie określono wszystkich kwestii wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

Podjęta przez Radę Gminy uchwała nie określa w wymaganym zakresie, wskazanej w art.21 ust.2 pkt. 2 ustawy analizy potrzeb oraz planu remontu i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Ogranicza się bowiem jedynie do określenia wysokości środków finansowych na „utrzymanie zasobów mieszkaniowych.”

Rada Gminy nie określiła ponadto zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżenia czynszów. Rozdział IV załącznika Nr 1 zatytułowany „Zasady polityki czynszowej” ogranicza się lakonicznego zapisu, iż „wpływy z czynów powinny minimalizować koszty utrzymania budynków i zapewnić środki na wykonanie remontów tych budynków”. Zastrzeżenia budzi zapis zawarty w ust. 2 tego rozdziału. Kwestie bowiem dotyczące podwyżek wysokości czynszu określa ustawa w art.9 ust 1b. Rada Gminy regulując zatem przedmiotowe kwestie nie tylko wkroczyła w ustawową, lecz także dokonała jej modyfikacji.

Jak wyżej wskazano Rada Gminy nie określiła w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy warunków obniżania czynszów, które powinny być uregulowane w programie należy odnieść do art.7 ustawy.

Stosownie do wymienionego przepisu właściciel lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, czyli gmina może stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.



Mimo, iż przepisy ustawy wyraźnie nie wskazują, który z organów gminy jest uprawniony do stosowania obniżek czynszu, to należy przyjąć iż organem tym jest wójt. Organ wykonawczy gminy posiada bowiem kompetencje do ustalania stawek czynszu, a obniżki tego świadczenia studuje w oparciu o postanowienie uchwały rady gminy. Warunki obniżenia czynszu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu przez wójta powinny być określone przez radę gminy odpowiednio w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz w uchwale w określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu (art.21 ust. 2 pkt 4 i ust. 3 pkt 1 ustawy).

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, iż Rada Gminy, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 21 ust.2 pkt 7 i 8 ustawy nie określiła:

1/wysokości 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,

2/opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi do wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

*Lech Hamera*

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

*Bożentyna Patka-Koruba*