



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2013-01-04

Znak: PNK.I.4130. 1 .2013

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 XXIV/86/2012 Rady Miejskiej w Daleszycach z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przyjęcia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Daleszyce.”

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 listopada 2012 roku Rada Miejska w Daleszycach podjęła uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Daleszyce.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, iż została ona podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

Uchwała została podjęta na podstawie art.21 ust. 1 pkt 1 i 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.).

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 Miejskiej prowadzi do wniosku, iż w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie określono wszystkich kwestii wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

Podjęta przez Radę Miejską 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 lakonicznego zapisu, iż „budynki i lokale wymagają przeprowadzenia różnorodnych napraw i remontów” oraz „remonty będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych.”

Ponadto wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 21 ust.2 pkt 7 ustawy Rada Miejska nie określiła w Programie 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.

Wbrew tytułowi rozdziału IV załącznika do uchwały Rada Miejska nie określiła zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów, do czego została zobowiązana przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. Uchwała w tej części nie zawiera żadnej treści normatywnej, która odnosiłaby się do materii objętej ustawowym upoważnieniem.

Treść rozdziału IV budzi zastrzeżenia w świetle dyspozycji art. 7 ust. 1 i art. 8 ustawy. Stosownie do wymienionych przepisów ustawodawca wprowadził zasadę ustalania wysokości stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników mających wpływ na jej wysokość, a także wskazał te spośród nich, które uznał za bezwzględnie obowiązujące. Oznacza to, że czynniki określone w ustawie muszą być w każdym przypadku uwzględnione jako przesłanki ustalania stawki czynszu. Jednocześnie należy wskazać, iż wyliczenie tego rodzaju czynników w art. 7 ustawy ma charakter przykładowy, co stwarza możliwość uwzględnienia przez właściwy organ gminy także innych czynników mających wpływ na podwyższanie lub obniżanie wysokości czynszu. Ustalenie takich czynników może być przedmiotem uregulowań kwestionowanej uchwały Rady Miejskiej w części określającej zasady polityki czynszowej.

Natomiast za sprzeczne z prawem należy uznać określenie przez Radę Miejską

wysokości obniżki lub podwyżki czynszu w zależności od tego, czy dany czynnik ma wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu, będącego przedmiotem najmu.

Rada Miejska regulując przedmiotowe kwestie przekroczyła zakres upoważnienia ustawowego określonego w art. 21 ust. 2 ustawy.

Jak wyżej wskazano Rada Miejska nie określiła w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy warunków obniżania czynszów. Nie można bowiem uznać, iż postanowienia rozdz. IV określające czynniki mające wpływ na obniżenie wysokości czynszu stanowią wypełnienie delegacji ustawowej zawartej w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. Kwestie dotyczące warunków obniżania czynszów, które powinny być uregulowane w programie, należy odnieść do regulacji zawartej w art. 7 ust. 2 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 stosuje w oparciu o postanowienie uchwały rady gminy. Warunki obniżenia czynszu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu przez wójta powinny być określone przez radę gminy odpowiednio w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu (art. 21 ust. 2 pkt 4 i ust. 3 pkt 1 ustawy).

Na marginesie należy zauważyć, iż zupełnie niezrozumiałe są te postanowienia rozdziału IV Programu z których wynika, iż brak łazienki i wc jest jednym z czynników podwyższających stawkę czynszu najmu lokali.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć iż określona w rozdziale I Programu „prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy” nie obejmuje lokali socjalnych wbrew obowiązki wynikającemu z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy. Stosownie do art. 22 ustawy na gminie ciąży obowiązek wydzialenia z zasobu mieszkaniowego części lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

Stosownie do powyższego stwierdzić należy, iż niewypełnienie przez kwestionowaną uchwałę zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów uzasadnia stwierdzenie nieważności uchwały w całości.

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

RADCA PRAWNY
Dr Iwona Gawior

DYREKTOR
Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Joanna Wisniewska-Martynowicz

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Bożenyna Patka-Koruba