



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

w Kielcach	
KANCELARIA OGÓLNA	
Wysl. dnia	24. 10. 2008
L. tł.	
Podpis	

Kielce, 2008-10-24

Znak: NK.I – 0911/38/08

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990. 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/

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XIX/162/2008 Rady Gminy Lipnik z dnia 17 września 2008r. w sprawie uchwalenia wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lipnik na lata 2008-2012”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 17 września 2008r. Rada Gminy Lipnik podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008-2012”

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

Zgodnie z tytułem oraz treścią § 1 uchwały wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obowiązuje w latach 2008-2012. Wskazany okres obowiązywania programu budzi zastrzeżenia, z uwagi na to, iż stosownie do § 4 uchwały wejdzie ona w życie najwcześniej w listopadzie 2008 r. Zapisy uchwały w tym zakresie naruszają ponadto art. 21 ust. 2

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./, zgodnie z którym program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy 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.

Wbrew tytułowi rozdziału 4 załącznika do uchwały Rada Gminy 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. Ogranicza się bowiem jedynie do lakonicznego zapisu, iż obecnie obowiązująca stawka czynszu jest „zbyt niska w stosunku do potrzeb” i w związku z tym „będzie ona wzrastać w latach obowiązywania programu”.

Treść zdania trzeciego rozdziału 4 ust. 1 budzi natomiast zastrzeżenia w świetle dyspozycji art. 7 ust. 1 i art. 8 ustawy. Stosownie do wymienionych przepisów ustawodawca wprowadził zasadę ustalania wysokości stawki czynszu za 1 m² 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 mogłoby być przedmiotem uregulowań kwestionowanej uchwały Rady Gminy w części określającej zasady polityki czynszowej.

Natomiast za sprzeczne z prawem należy uznać określenie przez Radę Gminy wysokości obniżki lub podwyżki czynszu w zależności od tego czy dany czynnik ma wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu, będącego przedmiotem najmu.

Jak wyżej wskazano Rada Gminy nie określiła w programie warunków obniżania czynszów.

Stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy 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 ustalenia 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/.

Podjęta przez Radę Gminy uchwała nie określa także w wymaganym zakresie, wskazanej w art. 21 ust 2 pkt 2 ustawy, analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków. Nie podaje także źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. Wprawdzie o ile tytuł rozdziału 6 uchwały odpowiada częściowo zapisowi art. 21 ust.2 pkt 6 ustawy o tyle jego treść nie systematyzuje źródeł finansowania w kolejnych latach obowiązywania programu.

Ponadto wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy Rada Gminy 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, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Stosownie do powyższego stwierdzić należy, iż niewypełnienie przez kwestionowaną uchwałę zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy 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
mgr Elżbieta Gawior
Kielce 4.12.2017

DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr Maria Szydłowska

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Bożentyna Palik-Koruba