

2016 -12- 28

1171/2016/0R podpis

Olsztyn, dnia 27 grudnia 2016r.



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131.453.2016

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), stwierdzam nieważność uchwały nr XXIII/152/16 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 26 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeziorany na lata 2017 – 2021.

Uzasadnienie

Uchwałą wskazana na wstępie, która wpłynęła do tutejszego organu w dniu 2 grudnia br., Rada Miejska w Jezioranach, powołując jako podstawę art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610), uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu gminnego.

Materialną podstawę do podjęcia badanej uchwały, stanowią przepisy art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 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.

Analiza przepisów badanej uchwały wskazuje, iż w jej treści, Rada Miejska w Jezioranach nie określiła warunków obniżania czynszu. W Rozdziale V uchwały (zatytułowanym – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu), ustalone zostały jedynie czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu, stanowiące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 18 września 2012r., sygn.: II SA/OI 842/12, czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie są tożsame z warunkami obniżania czynszu, o których mowa art. 7 ust. 2 ustawy. W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy winny znaleźć się obligatoryjne zapisy, dotyczące warunków obniżania czynszu, niezależnie od czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 7 ust. ustawy, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.

Zgodnie natomiast z art. 7 ust. 2 ustawy, właściciele, o których mowa w ust. 1, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Zgodnie z art. 8 pkt 1) ustawy, jeśli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki, w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4.

Mając na uwadze powyższe, nie można uznać, aby przepisy zawarte w § 8 uchwały, określające czynniki mające wpływ na obniżenie wysokości czynszu, mogły stanowić 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.

Zgodnie z judykaturą (m.in. cytowany już WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 18 września 2012r., sygn.: II SA/OI 842/12), pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutkuje brakiem pełnej realizacji dyspozycji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwały. Ustawa obliuguje radę do uregulowania w programie warunków obniżania czynszu. Jednocześnie też, ustawa nie zezwala na wyłączenie potencjalnej możliwości stosowania obniżek czynszu.

Mając na uwadze powyższe, z uwagi na niewypełnienie obligatoryjnej części dyspozycji ustawowej przez Radę Miejską w Jezioranach, konieczne jest wyeliminowanie z obrotu prawnego badanej uchwały w całości. Stąd też, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Ponadto, wskazać należy, w ocenie organu nadzoru, wadliwe jest także określenie trybu wejścia w życie uchwały, poprzez nieuwzględnienie 14 – dniowego okresu vacatio legis, biegnącego od dnia ogłoszenia uchwały.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Otrzymują :

- Przewodniczący Rady Miejskiej w Jezioranach
- Burmistrz Jezioran

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Artur Chojecki