



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 czerwca 2014 r.

Poz. 1421

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK.III.4131.1.69.2014.LM WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 3 czerwca 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), **stwierdzam nieważność uchwały nr XXXVIII/315/14 Rady Miejskiej w Kolonowskim** z dnia 28 kwietnia 2014 r. zmieniająca uchwałę w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w części dotyczącej:

- § 1 ust. 4 pkt 1 zdanie czwarte i piąte,
- § 1 ust. 4 pkt 3,
- § 1 ust. 4 pkt 5

z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Kolonowskim na sesji w dniu 28 kwietnia 2014 r. podjęła uchwałę nr XXXVIII/315/14 zmieniającą uchwałę w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012-2016 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W podstawie prawnej Rada Miejska powołała się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), zwanej dalej ustawą lokalową.

W ocenie organu nadzoru postanowienia § 1 ust. 4 pkt 1 zdanie czwarte i piąte, pkt 3 oraz pkt 5 ww. uchwały, określające stawkę bazową czynszu w latach obowiązywania niniejszego programu i wprowadzenie zniżek stawek czynszu za lokale mieszkalne dla najemców o niskich dochodach, naruszają prawo w stopniu istotnym.

Art. 21. ust. 1 i 2 ustawy lokalowej stanowi upoważnienie ustawowe do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zawierającym elementy obligatoryjne, które powinny być obowiązkowo uregulowane w uchwale. Ponadto niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego.

W § 1 ust. 4 pkt 1 w zdaniu czwartym i piątym zakwestionowanej uchwały Rada Miejska postanowiła, że Burmistrz Kolonowskiego podwyższać będzie czynsz raz w roku o wartość 4 % oraz wskazano konkretne kwoty odpowiadające bazowej stawce 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w latach obowiązywania programu. Powyższe zapisy zostały wprowadzone przez Radę Miejską bez upoważnienia ustawowego. W myśl art. 21 ust. 2 pkt 4 rada gminy obowiązana jest uregulować w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu. Wskazany przepis ustawy lokalowej nie zawiera kompetencji dla rady gminy do ustalenia ściśle określonych stawek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych. Z treści art. 8 pkt 1 ustawy lokalowej wynika, że stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości ustala organ wykonawczy, zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy lokalowej. Ustalenie stawki czynszu najmu lokali w kolejnych latach nastąpiło więc z naruszeniem kompetencji organu wykonawczego. Zatem przepis ten nie zawiera delegacji do okre-

ślenia stawki czynszu, jest to bowiem kompetencja organu wykonawczego gminy, o czym stanowi art. 8 pkt 1 ustawy lokalowej.

Z powyższych względów za istotnie naruszający prawo uznać należy również zapis zawarty w § 1 ust. 4 pkt 3 przedmiotowej uchwały, w którym Rada Miejska wskazała stawkę czynszu za lokale socjalne i tymczasowe w kolejnych latach.

Ustanowione w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy lokalowej upoważnienie do określenia warunków obniżania czynszu nie obejmuje swoim zakresem regulacji zawartej w § 1 ust. 4 pkt 5 kwestionowanej uchwały, w którym to Rada Miejska wprowadziła obniżki stawek czynszu za lokale mieszkalne dla najemców o niskich dochodach. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu stanowi bowiem element obligatoryjny uchwały podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy lokalowej, regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z treścią art. 21 ust. 3 pkt 1 in fine ustawy lokalowej wskazane powyżej zasady powinny określać m.in. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu. Stąd też nieprawidłowe jest zawarcie wskazanego elementu w uchwale dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieniem gminy.

Uwzględniając przedstawione wyżej okoliczności unieważnienie przedmiotowej uchwały we wskazanej części należy uznać za uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 ze zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego
Dyrektor
Wydziału Nadzoru i Kontroli

mgr Barbara Bieluszewska