



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 29 kwietnia 2013 r.

Poz. 1987

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.26.2013.DM WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r., poz. 567, z 2013 r., poz. 153)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXI/134/13 Rady Gminy Nowe Piekuty z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

UZASADNIENIE

W dniu 20 marca 2013 r. Rada Gminy Nowe Piekuty podjęła uchwałę Nr XXI/134/13 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, która w dniu 28 marca 2013 r. wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż przedmiotowa uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 15 kwietnia 2013 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia jej nieważności.

Stosownie do treści art. 21 ust. 1 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 ze zm.) Rada Gminy Nowe Piekuty uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013 – 2017 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W toku badania legalności niniejszego aktu prawnego, organ nadzoru stwierdził, iż podjęte przez Radę Gminy uregulowanie narusza przepis art. 21 ust. 2 i ust. 3 ww. ustawy, wskutek braku pełnej realizacji dyspozycji upoważnienia ustawowego.

Należy podkreślić, iż organ jednostki samorządu terytorialnego realizujący ustawowy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany uwzględnić wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu.

Powyższe znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, zgodnie z którym na mocy art. 21 ust. 2 ww. ustawy „radzie gminy przypisany został obowiązek uchwalania co najmniej na pięć lat wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zawierającego postanowienia odnoszące się co najmniej do wszystkich kwestii wymienionych w tym przepisie” (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 18 września 2012 r., sygn. akt II SA/Ol 842/12). Podobny pogląd w kwestii przedmiotu uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wyraził skład orzekający Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim, w wyroku z dnia 30 czerwca 2011 r., sygn. akt II SA/Go 306/11, zgodnie z którym niniejsza uchwała „winna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, zawartym w art. 21 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej”.

Odnosząc powyższe do badanej uchwały, organ nadzoru zauważa, iż wieloletni programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Piekuty nie zawiera planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 3 powołanej ustawy) oraz 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 wydatków inwestycyjnych (art. 21 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) i opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 21 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy). Jednocześnie, wypełniając dyspozycję normy prawnej art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy, organ stanowiący gminy Nowe Piekuty uwzględnił jedynie sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pomijając przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

W kwestionowanej uchwale brak jest koniecznych rozwiązań wskazanych w ustawie odnośnie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, takich jak warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (art. 21 ust. 3 pkt 4 ww. ustawy) oraz brak wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu (art. 21 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy).

Niezależnie od braku pełnej realizacji dyspozycji upoważnienia ustawowego, podnieść należy, iż niektóre postanowienia badanego programu naruszają obowiązujący porządek prawny. Wśród zapisów dotyczących wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oprócz warunku złożenia pisemnego wniosku w sprawie i mieszkania w trudnych warunkach mieszkaniowych, Rada Gminy wskazała kryterium stałego zameldowania na terenie Gminy Nowe Piekuty przez okres co najmniej 5-u lat. W świetle przepisów ww. ustawy „niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu osób mogących ubiegać się o wynajem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego osób nie spełniających wskazanych wyżej warunków. Krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu jest określony w art. 4 ust. 1 przedmiotowej ustawy. Jak wynika z tego przepisu uprawnionymi są wszyscy członkowie wspólnoty samorządowej, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i którzy spełniają jednocześnie kryterium dochodowe (...). Ponadto brak jest jakichkolwiek podstaw, aby do uchwały wprowadzać unormowania, które postawią w niekorzystnej sytuacji i bezpodstawnie różnicują sytuacje osób znajdujących się w podobnych warunkach materialnych i mieszkaniowych, które być może kwalifikowałyby się do ubiegania się o wynajem lokalu gminnego w świetle uregulowań uchwały, gdyby nie wprowadzono niekorzystnych dla nich postanowień” (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt II SA/Po 102/12 oraz vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 stycznia 2012r., sygn. akt I OSK 2021/11).

Ponadto, organ nadzoru wskazuje na nieprawidłową budowę przedmiotowego aktu prawa miejscowego w świetle postanowień rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908). Zastosowana w obrębie załącznika Nr 1 do uchwały budowa i systematyzacja uchybia zasadom systematyzacji przepisów prawnych zgodnie z § 124 w związku z § 143 ww. rozporządzenia. Tym samym, samodzielne zdania powinny uzyskiwać oznaczenie „paragraf”, gdyż jest to podstawowa jednostka redakcyjna i systematyzacyjna rozporządzeń oraz analogicznie aktów prawa miejscowego. Paragrafy można dzielić na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, a litery na tiret.

Stwierdzone przez organ nadzoru uchybienia należało zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa, a brak wskazanych elementów wpływa na ocenę legalności całego programu, skutkując koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy Gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Lidia Stupak