



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 4 marca 2016 r.

Poz. 1064

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.41.2016 WOJEWODY WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO

z dnia 29 lutego 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r., poz. 1515; późn. zm.), stwierdzam nieważność uchwały nr XVII/144/2016 Rady Gminy Iława z dnia 29 stycznia 2016r w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iława na lata 2016 – 2020”.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa we wstępie, która wpłynęła do tutejszego organu w dniu 2 lutego 2016r., Rada Gminy Iława, powołując jako podstawę art. 18 ust. 2 pkt 15) w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 1) ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150; późn.zm.), przyjęła program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iława na lata 2016 – 2020.

W treści § 3 przedmiotowej uchwały, Rada wskazała, iż wchodzi ona w życie z dniem podjęcia.

Ponadto, regulując zasady polityki czynszowej, w treści § 4 kwestionowanej uchwały, wbrew wymogom wynikających z treści art. 21 ust. 2 pkt 4) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Rada nie zawarła przepisów określających warunki obniżania czynszu. Z treści uchwały wynika jedynie, na obniżenie bazowej stawki czynszu mają wpływ takie czynniki jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacja (ciepło z c.o., łazienka w lokalu, w.c. w lokalu).

Powyższe uchybienia, zarówno wadliwe określenie wejścia w życie ustawy, jak również niewypełnienie delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 ustawy, uzasadniają stwierdzenie nieważności badanej uchwały w całości.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, wieloletni program, 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.

Zgodnie z utrwaloną judykaturą (m.in. WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 18 września 2012r., sygn.: II SA/OI 842/12), użyte w przepisie art. 21 ust. 2 ustawy określenie „w szczególności”, oznacza, że zawarty w treści przepisu katalog ma charakter otwarty, jednakże uchwalany program, musi obejmować wszystkie kwestie, określone w jego treści.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy, rada gminy jest zobowiązana objąć postanowieniami uchwały między innymi warunki obniżania czynszu, które nie są tożsame z czynnikami podwyższającymi lub obniżającymi wartość użytkową lokali, o jakich mowa w art. 7 ust. 1 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

Zgodnie z art. 7 ust. 1 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 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 stwierdzić należy, że Rada Gminy Iława, nie określiła w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, warunków obniżania czynszów. Nie można bowiem uznać, iż postanowienia § 4 uchwały, 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.

Ponad powyższe, podnieść należy, iż zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, akty prawa miejscowego ustanawia rada gminy w formie uchwały. Zasady i tryb ogłaszania aktów prawa miejscowego określa ustawa o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych do której odsyła art. 42 ustawy o samorządzie gminnym, a która w art. 13 pkt 2 stanowi, iż w wojewódzkim dzienniku urzędowym ogłasza się akty prawa miejscowego, stanowione przez sejmik województwa, organ powiatu oraz organ gminy, w tym statuty województwa, powiatu i gminy. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, ogłoszenie aktu normatywnego w dzienniku urzędowym jest obowiązkowe. Ponadto, ustawodawca wprowadził jako zasadę 14-dniowy okres pomiędzy ogłoszeniem aktu a jego wejściem w życie z możliwością skrócenia tego okresu w wyjątkowych przypadkach.

Uchwała podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ma charakter aktu prawa miejscowego, gdyż zawiera normy generalne i abstrakcyjne, dotyczące praw i obowiązków mieszkańców gminy, w szczególności odnośnie zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu. Dodatkowo, zgodnie

z art. 21 ust. 4 ustawy, ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stanowić mogą podstawę do wypowiedzania umów najmu.

Zgodnie z judykaturą (m.in. NSA w wyroku z dnia 14 października 1999 r., sygn.: II SA/Wr 1113/98; WSA w wyroku z dnia 10 grudnia 2003 r., sygn.: II SA/Wr 2138/03), zarówno brak reguły wskazującej sposób i termin wejścia w życie aktu prawa miejscowego, jak również nieprawidłowe jej określenie skutkuje nieważnością całego aktu

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

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.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki