



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 29 lipca 2021 r.

Poz. 2998

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.271.2021 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 26 lipca 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) **stwierdzam nieważność uchwały Nr XXIII/160/21 Rady Gminy Lubawa z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Gminy Lubawa na lata 2021-2025.**

Uzasadnienie

Rada Gminy Lubawa, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611), podjęła uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Gminy Lubawa na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do uchwały.

Uchwała została przedłożona organowi nadzoru w dniu 7 lipca 2021 r.

Zdaniem organu nadzoru, Program w uchwalonym brzmieniu, w sposób istotny narusza prawo, gdyż nie zawiera on wszystkich elementów, wymaganych na gruncie art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Zgodnie z wyżej powołanym przepisem, 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 poszczególnych 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) planowana sprzedaż lokali.

Po analizie treści przedmiotowego programu, organ nadzoru stwierdził, iż nie zawiera on postanowień dotyczących obniżek stawek czynszu, w stosunku do najemców o niskich dochodach. Tymczasem wymóg taki zawiera art. 21 ust. 2 pkt 4 wyżej wymienionej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem 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 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Natomiast Rada Gminy Lubawa, w rozdziale 4 załącznika do uchwały, ustaliła jedynie czynniki wpływające na obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu.

Należy zauważyć, iż w art. 7 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca wskazał, że właściciele lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Przepis ten stanowi więc o obniżkach czynszu, które mogą być udzielone w oparciu o warunki obniżania czynszu, określone na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 cytowanej wyżej ustawy.

Jak wskazuje powyższe, ustawa nie uprawnia rady gminy do uchwalenia obniżek czynszu, ale obliguje radę do uregulowania w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, warunków jego obniżania i tym samym nie zezwala na wyłączenie potencjalnej możliwości stosowania obniżek czynszu.

W związku z powyższym, Rada Gminy Lubawa, nie regulując zagadnienia obniżek stawek czynszu, w stosunku do najemców o niskich dochodach, nie wyczerpała, przedmiotową uchwałą, dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji, określonej w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów (...), skutkuje brakiem pełnej realizacji dyspozycji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwały, uzasadniając eliminację podjętej uchwały w całości. Stanowisko organu nadzoru, znajduje oparcie w judykaturze (m.in. WSA w Opolu, w wyroku z dnia 18 lutego 2008 r., sygn. akt II SA/Op 305/07, WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 2 października 2012 r, sygn. akt II SA/OL 842/12).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki