



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131.31 .2021

50
P.Lu

WPLYNĘŁO	
URZĄD GMINY W IŁAWIE	
2021-01-29	
dz.	1124 21
podpis	

Olsztyn, dnia 7 stycznia 2021 r.

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 z późn.zm.), stwierdzam nieważność uchwały Nr XXIV/231/20 Rady Gminy Iława z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iława na lata 2021 – 2025”.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa we wstępie, która wpłynęła do tutejszego organu w dniu 28 grudnia 2020 r., Rada Gminy Iława, powołując jako podstawę art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1) ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611), uchwaliła, w formie załącznika do uchwały, wskazany na wstępie Program, na lata 2021 – 2025.

W treści § 4 ust. 3 załącznika do uchwały, wskazano, że nie przewiduje się obniżania stawek czynszu, w stosunku do najemców o niskich dochodach, a pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych, na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

W ocenie 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 normą kompetencyjną, 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.

W Rozdziale IV, w treści § 4 ust. 3 załącznika do uchwały, jak podniesiono już wyżej, Rada postanowiła, że obniżki czynszu, przewidziane w art. 21 ust. 2 pkt 4) w związku z art. 7 ust. 2 ustawy, nie będą stosowane, a w konsekwencji – nie określiła warunków obniżania czynszu w tym zakresie.

Podnieść należy, że zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, właściciele lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, 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.

Skoro zatem, przepis rangi ustawowej przewiduje możliwość obniżenia czynszu przez właścicieli lokali, to akt prawa miejscowego, jako akt niższego rzędu w hierarchii źródeł prawa, nie może wprowadzać zasad odmiennych. Rada nie ma kompetencji do decydowania

czy stosować obniżki czynszu czy nie stosować. Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego stawki czynszu ustala organ wykonawczy gminy zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 21 ust. 2 pkt 4 tejże ustawy czyli określonymi przez radę gminy zasadami polityki czynszowej i warunkami obniżki czynszu.

Jak wynika z powyższego Rada Gminy Iława, nie określiła warunków obniżania czynszu, a wymóg taki zawiera art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy upoważniającej do podjęcia uchwały. Oznacza to, że Rada nie wyczerpała dyspozycji art. 21 ust. 2 normy kompetencyjnej, naruszając tym prawo w sposób istotny. Uchybienie to, uzasadnia eliminację podjętej uchwały w całości, gdyż brak ustalenia warunków obniżania czynszu, uniemożliwia organowi wykonawczemu, realizację kompetencji przyznanych mu przepisem rangi ustawowej.

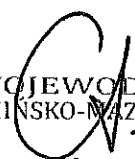
Stanowisko organu nadzoru, znajduje oparcie w judykaturze (m.in. WSA w Opolu, w wyroku z dnia 18 lutego 2008 r., sygn. akt II SA/Op 305/07, WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 2 października 2012 r, sygn. akt II SA/OL 842/12).

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Otrzymują :

- Przewodniczący Rady Gminy Iława
- Wójt Gminy Iława


WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki