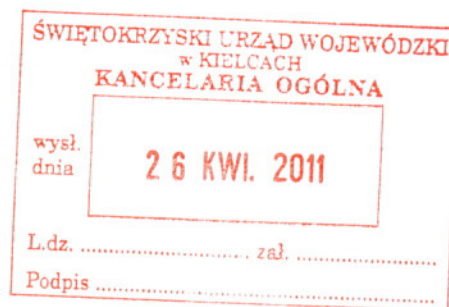




WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI



Kielce, 2011-04-19

Znak: PNK.I.4130.58.2011

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 214, poz.1806, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 , Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 92, poz. 753 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz.675, Nr 40, poz.230/

stwierdza się nieważność

uchwały Nr VI/29/11 Rady Gminy Baćkowice z dnia 17 marca 2011r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Baćkowice.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 17 marca 2011r. Rada Gminy Baćkowice podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, iż została ona podjęta z naruszeniem prawa.

Zgodnie z tytułem oraz treścią § 1 uchwały wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obowiązuje w latach 2011-2015. Wskazany okres obowiązywania programu budzi zastrzeżenia, z uwagi na to, iż stosownie do § 4 uchwały wejdzie ona w życie najwcześniej w maju 2011r. Zapisy uchwały w tym zakresie naruszają ponadto art.21 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zgodnie z którym program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat.

Przepis art.21 ust.1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie natomiast do ust.2 tego artykułu program ten powinien obejmować w szczególności regulacje wymienione w pkt 1-8. Użyte w tym przepisie wyrażenie „w szczególności” oznacza, iż w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Treść tego przepisu wskazuje jednocześnie, iż uchwalony przez radę gminy program musi obejmować wszystkie wymienione w nim kwestie. Pominiecie przez radę gminy któregoś z wymienionych w art.21 ust.2 ustawy elementów programu, skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwalonego aktu prawnego.

Analiza treści przedmiotowej uchwały Rady Gminy prowadzi do wniosku, iż w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie określono wszystkich kwestii wymienionych w art.21 ust.2 ustawy.

Podjęta przez Radę Gminy uchwała nie określa w wymaganym zakresie, wskazanej w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Wbrew tytułowi rozdziału 2 załącznika do uchwały Rada Gminy nie określiła zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów, do czego została zobowiązana przez ustawodawcę w art.21 ust.2 pkt 4 ustawy. Uchwała w tej części nie zawiera żadnej treści normatywnej, która odnosiłaby się do materii objętej ustawowym upoważnieniem. Ogranicza się bowiem jedynie do lakonicznego zapisu, iż zakłada się stały wzrost wysokości czynszu w latach obowiązywania programu.

Treść ustępu 6 rozdziału 2 budzi natomiast zastrzeżenia w świetle dyspozycji art. 7 ust.1 i art.8 ustawy. Stosownie do wymienionych przepisów ustawodawca wprowadził zasadę ustalania wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników mających wpływ na jej wysokość, a także wskazał te spośród nich, które uznał za bezwzględnie obowiązujące. Oznacza to, że czynniki określone w ustawie muszą być w każdym przypadku uwzględnione jako

przesłanki ustalania stawki czynszu. Jednocześnie należy wskazać, iż wyliczenie tego rodzaju czynników w art.7 ustawy ma charakter przykładowy, co stwarza możliwość uwzględnienia przez właściwy organ gminy także innych czynników mających wpływ na podwyższenie lub obniżenie wysokości czynszu. Natomiast za sprzeczne z prawem należy uznać określenie przez Radę Gminy wysokości obniżki lub podwyżki czynszu w zależności od tego, czy dany czynnik ma wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu, będącego przedmiotem najmu.

Jak wyżej wskazano Rada Gminy nie określiła w programie warunków obniżania czynszów.

Stosownie do art. 7 ust.2 ustawy właściciel lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, czyli gmina może stosować obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Mimo, iż przepisy ustawy wyraźnie nie wskazują, który z organów gminy jest uprawniony do stosowania obniżek czynszu, to należy przyjąć, iż organem tym jest wójt. Organ wykonawczy gminy posiada bowiem kompetencje do ustalenia stawek czynszu, a obniżki tego świadczenia stosuje w oparciu o postanowienie uchwały rady gminy. Warunki obniżenia czynszu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu przez wójta powinny być określone przez radę gminy odpowiednio w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu (art. 21 ust.2 pkt 4 i ust. 3 pkt 1 ustawy).

Kwestionowana uchwała nie określa także w wymaganym zakresie wskazanej w art. 21 ust.2 pkt 2 analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata. Nie podaje także źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, ograniczając się jedynie do lakonicznego zapisu, iż „finansowanie gospodarki mieszkaniowej pochodzić będzie ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie gminy w danym roku”.

Ponadto wbrew obowiązкови wynikającemu z art.21 ust.2 pkt 7 i 8 ustawy Rada Gminy nie określiła w programie:

- 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 wydatki inwestycyjne,
- opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W świetle powyższego stwierdzić należy, iż niewypelnienie przez kwestionowaną uchwałę zakresu regulacji określonej w art.21 ust.2 ustawy uzasadnia stwierdzenie nieważności uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

w/z WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Beata Oczkiewicz
WICEWOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI