

PN.4131.385.2020



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 poz. 713), stwierdzam w całości nieważność uchwały Nr XXV/429/20 Rady Miejskiej w Sępopolu z dnia 30 września 2020 r. *w sprawie: uchwalenia Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol na lata 2020-2024.*

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Sępopolu, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 42 ustawy *o samorządzie gminnym* oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i 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), uregulowała Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol na lata 2020-2024, stanowiący załącznik Nr 1 do przedmiotowej uchwały.

W ocenie organu nadzoru, powyższa uchwała w sposób istotny narusza prawo, gdyż nie wyczerpuje delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 2 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*.

Zgodnie z tym 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;
- 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 kosztów 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 koszty 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.

Rada Miejska w Sępopolu nie określiła warunków obniżania czynszu, a wymóg taki zawiera art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy. 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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Natomiast Rada Miejska w Sępopolu, w §5 ust. 6 załącznika Nr 1 do uchwały, ustaliła jedynie czynniki wpływające na obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu. 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.

Rada Miejska w Sępopolu nie wyczerpała, przedmiotową uchwałą, dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co należy ocenić jako istotne naruszenie prawa. Pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji, określonej w art. 21 ust. 2 ww. ustawy, skutkuje brakiem pełnej realizacji dyspozycji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwały. Pełna realizacja upoważnienia wynikającego, z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, wymaga ujęcia w programie wszystkich elementów, wymienionych w tym przepisie. Skutki niezgodności z prawem uchwały rady gminy określa przepis ustawy *o samorządzie gminnym*, zgodnie z którym uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.

Powyższe naruszenie, stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w całości. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 18 lutego 2008 r., sygn. akt II SA/Op 305/07) postanowił, że niewyczerpanie

zakresu przedmiotowego, przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania przez gminę skutkuje ułomnością uchwały, które należy ocenić jako istotne naruszenie prawa.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

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

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojewski



Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Sępopolu;
2. Burmistrz Sępopola.