



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 29 stycznia 2020 r.

Poz. 639

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.48.2020 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 28 stycznia 2020 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2019 roku, poz. 506 ze zm./ stwierdzam nieważność uchwały Nr XI.66.19 Rady Gminy Kalinowo z dnia 20 grudnia 2019 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo na lata 2020-2024

#### UZASADNIENIE

Rada Gminy Kalinowo w dniu 20 grudnia 2019 roku podjęła uchwałę Nr XI.66.19 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo na lata 2020-2024.

Uchwała ta w sposób istotny narusza prawo, albowiem wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalinowo na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do uchwały, nie zawiera wszystkich elementów wymaganych art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2019, poz. 1182 ze zm.)

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, 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.

Rada Gminy Kalinowo nie określiła warunków obniżania czynszu, a 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 Kalinowo, w § 4 załącznika 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 Gminy Kalinowo 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 ustawy o ochronie lokatorów (...), 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 art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2019 roku, poz. 506 ze zm.), zgodnie z którym uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna. Naruszenie art. 21 ust.2 pkt 4 wymienionej ustawy o ochronie lokatorów (...), stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w całości. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 18 lutego 2008 roku, sygn. akt II SA/Op 305/07 /Lex 357471/ postanowił, że niewyczerpanie zakresu przedmiotowego, przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania przez gminę skutkuje ułomnością uchwały, które należy ocenić jako istotne naruszenie prawa.

W tym stanie rzeczy należało postąpić jak w sentencji.

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

Z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego  
Sławomir Sadowski  
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski