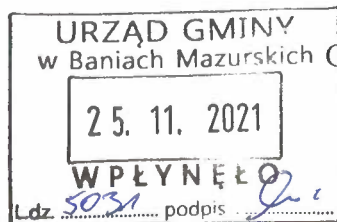


WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI



PN.4131.420.2021

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), stwierdzam nieważność uchwały XXVI/175/2021 Rady Gminy w Baniach Mazurskich z dnia 13 października 2021 r., w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2021-2030.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Gminy w Baniach Mazurskich, powołując jako podstawę art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, 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 z późn. zm.), uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2021-2030.

Zdaniem organu nadzoru, przedmiotowa uchwała, została podjęta z rażącym naruszeniem prawa.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, 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.

Użyte w cytowanym przepisie określenie "w szczególności" oznacza, że jest to katalog otwarty, a program musi obejmować wszystkie kwestie, określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 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 ww. ustawy. W przedmiotowej uchwale czynniki podwyższające i obniżające wartość bazową stawki czynszu zostały ustalone w rozdziale 5 załącznika do uchwały Rady Gminy w Baniach Mazurskich - *Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu*.

W §5 ust. 10 załącznika do przedmiotowej uchwały Rada Gminy w Baniach Mazurskich postanowiła, iż Gmina Banie Mazurskie nie stosuje obniżek czynszu za najem lokalu różnicujących najemców wg kryterium osiąganego przez nich dochodu.

Natomiast zgodnie z art. 7 ust. 2 ww. ustawy, właściciele mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzenia wojewody, 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 organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Przepis art. 7 ust. 2 ww. ustawy, stanowi więc o obniżkach czynszu, które mogą być udzielane w oparciu o warunki obniżania czynszu, określone na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy.

Jak wskazuje powyższe, ustawa nie uprawnia rady gminy do uchwalenia obniżek czynszu, ale obliguje radę do uregulowania w programie warunków jego obniżania i tym samym nie zezwala na wyłączenie potencjalnej możliwości stosowania obniżek czynszu. Rada Gminy w Baniach Mazurskich nie wyczerpała zaś przedmiotową uchwałą dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, co należy ocenić jako istotne naruszenie prawa. Uchybienie to, uzasadnia eliminację podjętej uchwały w całości, gdyż brak ustalenia

warunków obniżania czynszu, uniemożliwia organowi wykonawczemu, realizację kompetencji przyznanych mu przepisem rangi ustawowej.

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 Chojecki



Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Gminy Banie Mazurskie
2. Wójt Gminy Banie Mazurskie