



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 stycznia 2016 r.

Poz. 330

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.335.2015 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 22 grudnia 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) **stwierdzam nieważność** uchwały nr XIII/135/15 Rady Gminy Biskupiec z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec na lata 2016-2020.

Uzasadnienie:

Rada Gminy Biskupiec w dniu 26 listopada 2015 r., powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym i 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 2014 r. poz. 150 ze zm.), podjęła uchwałę w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec na lata 2016-2020.

Podjęta przez Radę Gminy uchwała jest sprzeczna z obowiązującym prawem.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ust. 2 w/w przepisu stanowi, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Wskazuje on również, że wieloletni program winien 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 eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, którymi 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) planowaną sprzedaż lokali.

Analiza przedmiotowej uchwały skłania do oceny, że Rada zaniechała w wieloletnim programie uregulowania, w sposób przewidziany przepisami art. 21 ust. 2 pkt 4 w związku z art. 7 ust. 2 w/w ustawy, warunków obniżania czynszu. W myśl wskazanych przepisów właściciele, o których mowa w ust. 1 ustawy (czyli właściciele lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego), z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4 (kiedy stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym), 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. Określone w wieloletnim programie warunki obniżania czynszu muszą wskazywać kryteria dochodowe, które będą rzutować na wysokość czynszu.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że organ stanowiący Gminy Biskupiec nie wypełnił dyspozycji art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawodawca w przepisie tym określił materię, jaką pozostawiono radzie gminy do uregulowania w drodze uchwały. W zakresie przedmiotowym przepis ten nie tworzy zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, elementów które winny być w programie ujęte, jednakże użyte w nim wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, iż uchwalony program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy. Pominięcie przez radę gminy któregokolwiek z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie z dnia 18 września 2012 r. sygn. akt II SA/Ol 842/12). Nieuwzględnienie obowiązkowych, wskazanych przez ustawodawcę, wymagających uregulowania w wieloletnim programie kwestii, skutkuje nieważnością aktu prawnego wydanego przez radę gminy. Wobec tego koniecznym jest wyeliminowanie przedmiotowej uchwały z obrotu prawnego.

Ponadto w § 4 uchwały Rada ustaliła, że uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. Zapis § 4 rażąco narusza art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych aktów prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1484), bowiem zgodnie z tym przepisem akty normatywne, zawierające przepisy powszechnie obowiązujące i ogłaszane w dziennikach urzędowych, wchodzą w życie po upływie czternastu dni od dnia ich ogłoszenia, chyba że dany akt normatywny określi termin dłuższy. Przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, dlatego w stosunku do tego aktu mają zastosowanie regulacje prawne dotyczące wejścia w życie i ogłaszania aktów normatywnych.

Rada Gminy nie określiła daty wejścia w życie przedmiotowej uchwały a jedynie przesądziła, że uchwała ta podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2015 r. Brak określenia daty wejścia w życie uchwały także stanowi przesłankę do stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

W podobnej sprawie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 kwietnia 2014 r. sygn. akt II SA/Ol 179/14 podkreślił, że „z uwagi na to, że podjęta uchwała stanowi akt prawa miejscowego, to bezwzględnie winien znaleźć się zapis o jego wejściu w życie nie na skutek ogłoszenia w dzienniku urzędowym, lecz o wejściu w życie po upływie czternastu dni od dnia ich ogłoszenia w dzienniku urzędowym, skoro nie wskazano dłuższego terminu wejścia tego aktu w życie”. Zdaniem organu nadzoru brak jest podstaw do utożsamiania pojęć „termin obowiązywania” i „wejście w życie” danego aktu prawnego, gdyż akt może obowiązywać dopiero po jego wejściu w życie. Określenie daty wejścia w życie uchwały jest niezbędnym warunkiem ustalenia terminu jej obowiązywania.

Mając powyższe na uwadze należało rozstrzygnąć jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki