



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 22 marca 2017 r.

Poz. 1266

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.63.2017 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 21 marca 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXV/124/2017 Rady Gminy Godkowo z dnia 9 lutego 2017 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godkowo na lata 2017-2021”.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Godkowo, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), przyjęła „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Godkowo na lata 2017-2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Zdaniem organu nadzoru uchwała Rady Gminy Godkowo rażąco narusza prawo.

W wieloletnim programie, regulując „Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu”, Rada Gminy nie wprowadziła regulacji dotyczących warunków obniżania czynszu. W myśl 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, 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 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 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) planowaną sprzedaż lokali.

Zagadnienia wymienione przez ustawodawcę w omawianym przepisie obligatoryjnie muszą zostać ujęte w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Pominięcie przez Radę regulacji dotyczącej warunków obniżenia czynszu stanowiącej obligatoryjne elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. W związku z tym, iż Rada gminy nie wyczerpała zakresu przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania przez gminę, należy ocenić to, jako istotne naruszenie prawa, stanowiące do stwierdzenia nieważności uchwały w całości. Należy wskazać, iż Rada regulując warunki obniżania czynszu, winna mieć na uwadze postanowienia art. 7 ust. 2 ww. ustawy, a mianowicie zobowiązana jest określić warunki obniżania czynszu, dokonując jednocześnie zróżnicowania obniżki w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Pogląd powyższy znajduje oparcie w ugruntowanym orzecznictwie, w którym wskazuje się, iż pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje zaś istotnym naruszeniem prawa. (Wyrok WSA w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07).

Niezależnie od powyższego, w ramach Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, Rada wprowadziła postanowienia naruszające prawo.

W § 9 ust. 3 wieloletniego programu (...), Rada Gminy określiła, iż do obowiązków lokatorów, zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy należy w szczególności 1) utrzymanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym 2) dbanie i ochrona przed uszkodzeniami i dewastacją części budynku przeznaczonego do wspólnego korzystania 3) dokonywanie drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody 4) naprawa szkód powstałych z ich winy a w § 9 ust. 4 zawarła postanowienie, iż najemca może wprowadzić do lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego, określającą zakres ulepszeń i sposób rozliczenia z tego tytułu, zaś po zakończeniu najmu, najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

Przytoczone powyżej uregulowania stanowią powtórzenia i modyfikacje przepisów art. 6 a, 6 b, oraz 6 e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada Gminy nie jest uprawniona do określania praw i obowiązków lokatorów w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Tak sformułowane postanowienia, stanowią wykroczenie poza upoważnienie ustawowe określone w ustawie i są sprzeczne z prawem.

W § 9 ust. 5 pkt 1 programu, Rada Gminy Godkowo określiła, iż za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Zgodnie z art. 688¹ § 1 kodeksu cywilnego zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Natomiast § 2 tego przepisu określa, iż odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Zdaniem organu nadzoru, postanowienie programu określające odpowiedzialność solidarną najemcy oraz zamieszkujących z nim osób pełnoletnich jest sprzeczne z powyższym przepisem kodeksu cywilnego. Rada Gminy rozszerzyła odpowiedzialność osób pełnoletnich stale zamieszkujących z najemcą nie uwzględniając okresu stałego zamieszkiwania z najemcą. Należy również dodać, iż kwestie odpowiedzialności stron stosunku cywilnoprawnego reguluje akt wyższego rzędu jakim jest kodeks cywilny i nie mogą one stanowić norm aktu prawa miejscowego jakim jest wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Takie sformułowania są sprzeczne z prawem, w związku z czym powinny zostać wyeliminowane z obrotu prawnego.

W § 13 ust. 2 programu Rada Gminy postanowiła, iż lokale mieszkalne i socjalne należy wynajmować najemcom, którzy nie są w stanie wynająć lokali w innych zasobach, a jednocześnie ich sytuacja finansowa pozwala na opłacenie czynszów w lokalach z zasobu mieszkaniowego gminy. Natomiast art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego przewiduje, iż gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Z powyższego przepisu nie można wywieść warunku, iż lokatorzy powinni znajdować się w sytuacji finansowej, która

pozwole opłacać im czynsz w lokalu, znajdującym się w zasobie mieszkaniowym gminy. Rada Gminy postanowieniem programu, dotyczącym sytuacji finansowej, która pozwala lokatorom na opłacenie czynszu, wprowadziła dodatkowy wymóg, który nie wynika z przepisów ustawowych oraz zawężyła krąg adresatów, ograniczając możliwości dostępu do wynajmu gminnych lokali mieszkalnych. Ustanowione, w ten sposób, dodatkowe kryterium jest niesprawiedliwe i krzywdzące w stosunku do osób najuboższych i bezdomnych.

W § 9 ust. 5 pkt 2 programu Rada Gminy określiła, iż w razie braku możliwości regulowania czynszu przez Najemcę, wynajmujący może zaproponować inny lokal o obniżonym standardzie lub o mniejszej powierzchni. Powyższe postanowienie stanowi przedmiot uchwały kształtującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nie powinno znaleźć się w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe 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