



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 lutego 2019 r.

Poz. 909

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.88.2019 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 11 lutego 2019 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 roku, poz.994 ze zm.) stwierdzam nieważność pkt 8 rozdziału IV załącznika do uchwały Nr VI/28/19 Rady Gminy Mrągowo z dnia 17 stycznia 2019 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo w latach 2019-2023

Uzasadnienie

Rada Gminy Mrągowo w dniu 17 stycznia 2019 roku, na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, podjęła uchwałę Nr VI/28/19 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo na lata 2019-2023.

Zgodnie z ww. 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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo w latach 2019-2023 stanowi załącznik do uchwały

W rozdziale IV załącznika do uchwały, Rada uregulowała zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu. W pkt 8 Rada Gminy postanowiła, że obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości
- 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy
- 3) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu
- 4) zajmują lokale socjalne

Natomiast z art. 7 ust. 2 ww. ustawy wynika, że właściciele lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego 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. Skoro zatem przepis rangi ustawowej przewiduje możliwość obniżenia czynszu przez właścicieli lokali, to akt prawa miejscowego, jako akt niższego rzędu w hierarchii źródeł prawa, nie może wprowadzać zasad odmiennych. Rada nie ma kompetencji do decydowania komu nie przysługują obniżki. Zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego stawki czynszu ustala organ wykonawczy gminy zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 21 ust.2 pkt 4 tejże ustawy, czyli określonymi przez radę gminy zasadami polityki czynszowej i warunkami obniżki czynszu.

Akt normatywny wydany z przekroczeniem granic upoważnienia ustawowego lub niewypełniający tego upoważnienia w całości, nie spełnia konstytucyjnych przesłanek legalności aktu wykonawczego i jako taki jest niezgodny z art. 2 Konstytucji RP, ponieważ w demokratycznym państwie prawa nie może funkcjonować akt prawny o charakterze podstawowym, sprzeczny z przepisami ustawowymi – wyrok TK z dnia 10 lipca 2001 roku, sygn. P 4/00, OTK 2001, Nr 5, poz. 12. Rada Gminy Mrągowo ustalając, kiedy obniżki czynszów nie są udzielane wkroczyła w kompetencje organu wykonawczego, przez co rażąco naruszyła prawo.

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.

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki