



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131. 48 .2014

Olsztyn, dnia 19 marca 2014r.

Urząd Gminy Kruklanki
wpłynęło dnia 21 MAR. 2014 Nr 717
ilość załączników
podpis: J. Skarbański
- P. Gipsior

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXVIII/204/2014 Rady Gminy Kruklanki z dnia 18 lutego 2014r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kruklanki na lata 2014-2018 z powodu istotnego naruszenia prawa.

UZASADNIENIE

Uchwałą o której mowa na wstępie, Rada Gminy Kruklanki, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz 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, podjęła wskazaną w sentencji rozstrzygnięcia uchwałę.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 powołanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien obejmować w szczególności zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Szczegółowo zagadnienie to reguluje art. 7 wyżej wymienionej ustawy, wskazujący czynniki, w oparciu o które kształtowane winny być stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (ust. 1) oraz nakazujący organom stanowiącym jednostek samorządu terytorialnego opracowanie zasad, na podstawie których właściciele lokali zobligowani są do stosowania obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach (ust.2). W kwestionowanej uchwale Rada zawarła zapisy wymagane przez art. 7 ust. 1 ustawy, natomiast pominięte zostały regulacje odnoszące się do zasad obniżek czynszu w stosunku do najemców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej. W konsekwencji uznać należy, iż Rada nie wyczerpała kwestionowaną uchwałą wszystkich obligatoryjnych elementów składowych programu, a uchybienie to stanowi istotne naruszenie prawa, powodujące konieczność wyeliminowania uchwały z obrotu prawnego. Stanowisko tożsame przedstawił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 18.09.2012 r., sygn. akt II SA/Ol 842/12.

Wskazać również należy, iż przedmiotowej uchwale Rada zawarła regulacje dotyczące zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 21 ust.3 powołanej powyżej ustawy. Również w tym przypadku koniecznym jest uregulowanie swego minimum zagadnień wskazanych przez ustawodawcę, zaś Rada w przedmiotowej uchwale pominęła zagadnienia: wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu, warunków zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego (art. 21 ust. 3 pkt 1,2 i 3 ustawy), zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz kryteriów kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² (art. 21 ust. 3 pkt 6 i 7 ustawy). Okoliczność ta stanowi kolejną przesłankę nakazującą stwierdzenie nieważności niniejszej uchwały.

Mając na względzie powyższe orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczej przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy Kruklanki,
2. Wójt Gminy Kruklanki.

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Marian Podziewski