



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Urząd Miasta - 5 - 04 - 2012
Wpłynęło dnia _____

Olsztyn, 4 kwietnia 2012r.

PN.4131. 84 .2012

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XVIII/158/12 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 5 marca 2012r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012 – 2016”.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Rynie, powołując się na art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) ustaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w na latach 2012 - 2016.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ust. 2 w/w przepisu stanowi, iż 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: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; 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; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 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; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

Rada Miejska w Rynie pominęła w załączniku do w/w uchwały zapisy dotyczące prognozy w przedmiocie wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Podobnie, przy analizie potrzeb oraz planie remontów i modernizacji wynikającym ze stanu i technicznego budynków i lokali, pominęto plan remontów i modernizacji na kolejne lata. Trudno również regulację § 7 załącznika do w/w uchwały, w brzmieniu: „lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rynie sp. z o.o., które jest spółką z 100% udziałem Gminy Ryn”, uznać za wyczerpanie dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w myśl, którego to przepisu organ stanowiący określa 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. W uchwale nie wpisano również innych, wynikających z art. 21 ust. 2 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Tym samym Rada Miejska w Rynie, w części nie wypełniła dyspozycji art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawodawca w/w przepisie 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 uchwalany program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy. Pominięcie przez radę gminy, któregośkolwiek 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 Opolu w wyroku z dnia 13 grudnia 2007r. sygn. akt II SA/Op 480/07). Podsumowując należy stwierdzić, że nieuwzględnienie obowiązkowych, wskazanych przez ustawodawcę wymagających uregulowania w wieloletnim planie kwestii, skutkuje nieważnością aktu prawnego wydanego przez radę gminy.

Wobec tego koniecznym jest wyeliminowanie przedmiotowej uchwały z obrotu prawnego.

Dodać trzeba ponadto, iż w ocenie organu nadzoru, w sposób wadliwy Rada Miejska w Rynie wprowadziła do uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Art. 20 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego zakłada, że gmina w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w/w ustawy, rada jest uprawniona do uregulowania zasad wynajmowania lokali z w/w zasobu.

Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego powinien to zrobić

odrębną uchwałą. Określenie zasad, o których mowa powyżej poprzez wprowadzenie odrębnego rozdziału do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, bez wskazania tego w tytule i podstawie prawnej uchwały, powoduje, iż w/w akt jest nieczytelny dla jego adresatów.

Zauważyć należy, że zgodnie z ustalonymi poglądami doktryny oraz ustaloną linią orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego każdy przepis prawny winien być skonstruowany poprawnie z punktu widzenia językowego i logicznego. Wymóg jasności oznacza nakaz tworzenia przepisów klarownych i zrozumiałych dla ich adresatów, którzy od racjonalnego ustawodawcy oczekiwać mogą stanowienia norm prawnych niebudzących wątpliwości co do treści.

Na marginesie trzeba dodać, że zawarte przepisy art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów określenie „w szczególności” podobnie, jak w przypadku wieloletniego planu, oznacza, że uchwała rady gminy powinna regulować wszystkie wskazane w art. 21 ust. 3 zagadnienia, a ponadto rada gminy może zamieścić w uchwale jeszcze inne, dodatkowe regulacje związane z najmem (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 15 grudnia 2010r. sygn.akt II SA/Sz 790/10).

Mając na uwadze powyższe rozstrzygnięto, jak na wstępie.

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

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Marion Podziewski

Otrzymują:

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie;
Burmistrz Rynu.