



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 14 listopada 2022 r.

Poz. 4877

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.398.2022 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 3 listopada 2022 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), stwierdzam nieważność uchwały Nr XLI/566/22 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 30 września 2022 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Morąg na lata 2023 - 2027.

#### Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Morągu, działając na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, 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 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy *o samorządzie gminnym*, uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Morąg na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do przedmiotowej uchwały.

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 10 października 2022 r.

W ocenie organu nadzoru, powyższa uchwała w sposób istotny narusza prawo, gdyż nie wyczerpuje delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 2 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*. Zgodnie z tym 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;
- 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 kosztów 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 koszty 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.

Rada Miejska w Morągu nie określiła warunków obniżania czynszu, a wymóg taki zawiera art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy. Zgodnie z tym przepisem rada gminy jest zobowiązana objąć postanowieniami uchwały między innymi warunki obniżania czynszu, które nie są tożsame z czynnikami podwyższającymi lub obniżającymi wartość użytkową lokali, o jakich mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*. W ustępie 4 zatytułowanym „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu”, w tabeli 5 zatytułowanej „Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu” Rada Miejska w Morągu ustaliła jedynie czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu, które zależne są od rodzaju lokali i wyposażenia.

W art. 7 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca wskazał, że właściciele lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, 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 organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Przepis ten stanowi więc o obniżkach czynszu, które mogą być udzielone w oparciu o warunki obniżania czynszu, określone na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 cytowanej wyżej ustawy. Jak wskazuje powyższe, ustawa nie uprawnia rady gminy do uchwalenia obniżek czynszu, ale obliguje radę do uregulowania w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy warunków jego obniżania i tym samym nie zezwala na wyłączenie potencjalnej możliwości stosowania obniżek czynszu. Rada Miejska w Morągu nie wyczerpała przedmiotową uchwałą dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, co należy ocenić jako istotne naruszenie prawa. Pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji, określonej w art. 21 ust. 2 ww. ustawy, skutkuje brakiem pełnej realizacji dyspozycji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwały. Pełna realizacja upoważnienia wynikającego, z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, wymaga ujęcia w programie wszystkich elementów, wymienionych w tym przepisie. Skutki niezgodności z prawem uchwały rady gminy określa przepis ustawy *o samorządzie gminnym*, zgodnie z którym uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna. Powyższe naruszenie, stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w całości. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 18 lutego 2008 r., sygn. akt II SA/Op 305/07) postanowił, że niewyczerpanie zakresu przedmiotowego, przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania przez gminę skutkuje ułomnością uchwały, które należy ocenić jako istotne naruszenie prawa.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono 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  
Artur Chojecki