



WOJEWODA MAZOWIECKI
Nr LEX- I.4131.26.2014. MPZ

Warszawa, 8 kwietnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 oraz poz.1318)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XXXVI/304/14 z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie *uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2014-2018 oraz zasady wynajmowania lokali objętych zasobem w części :*

- rozdziału II Załącznika nr 1 do uchwały od słów: „Ustala się obowiązki:”
- ust. 1 Załącznika Nr 2 do uchwały w zakresie słów „posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy przynajmniej przez okres 2 lat”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 lutego 2014 r. Rada Gminy Mińsk Mazowiecki podjęła uchwałę, w której przyjęła Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali objętych zasobem.

Jako podstawę prawną do podjęcia uchwały Rada Gminy wskazała art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.u. z 2014 r. , poz. 150).

Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów 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.

Zdaniem organu nadzoru, ustalenie w rozdziale II Załącznika Nr 1 do uchwały obowiązków, które spoczywają na właścicielu i lokatorze mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stanowi istotne przekroczenie kompetencji określonych w cytowanym wyżej przepisie. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów zostały bowiem

określone wprost w przepisach art. 6a – 6e ustawy o ochronie lokatorów. Odmienne ustalenie tych obowiązków jest możliwe tylko w stosunku do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i tylko w drodze umowy.

Za nieprawidłowy należy uznać także zapis ust. 1 Załącznika Nr 2 do uchwały stanowiący, że gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie na terenie gminy przynajmniej przez okres 2 lat. Zdaniem organu nadzoru brak jest podstaw prawnych do wprowadzenia tego typu ograniczenia. Zadaniem gminy jest bowiem tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ustawy), którą z mocy prawa tworzą wszyscy mieszkańcy gminy (art. 1 ustawy o samorządzie gminnym). „Gmina obowiązana jest tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wszystkich wymagających tego członków wspólnoty samorządowej, nie zaś jedynie tych członków wspólnoty, którzy gminie są zameldowani i to wyłącznie na pobyt stały” wyrok wsaw w Gliwicach z 12 kwietnia 2012 r. II SA/GL 827/11, (podobnie wyrok wsaw we Wrocławiu z dnia 22 stycznia 2008 r. IV SA/Wr 541/07). Takie stanowisko zaprezentował również Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 24 stycznia 2012 r. I OSK /2021/11: „Gmina realizując przypisane jej zadanie własne „tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej” nie może arbitralnie, bez upoważnienia ustawowego wyłączać z grona członków wspólnoty osób, które zamieszkują na terenie gminy krócej niż 5 lat”.

Należy zatem uznać, że rada gminy ograniczając krąg osób uprawnionych jedynie do osób zameldowanych na terenie gminy oraz nakładając na właścicieli i lokatorów obowiązki, które zostały uregulowane w ustawie przekroczyła swoje ustawowe uprawnienia.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały, w części objętej rozstrzygnięciem, z mocy prawa, z dniem jego doręczenia.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Wojewoda Mazowiecki:
Jacek Kozłowski

