



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 stycznia 2016 r.

Poz. 448

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-N.4131.56.1.2016.JW1 WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 25 stycznia 2016 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały nr XIX/85/15 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2016-2020.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Kowarach, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 4 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) – dalej jako: ustawa, podjęła na sesji w dniu 17 grudnia 2015 r. uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2016-2020 – dalej jako: uchwała.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 28 grudnia 2015 r.

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził jej podjęcie z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 2 pkt 1, 7 i 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a ponadto podjęcie jej załącznika w rozdziale IV:

– ust. 5 z istotnym naruszeniem art. 2 pkt 8 w związku z art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

– ust. 10 z istotnym naruszeniem art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

– ust. 16 z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.),

– ust. 19 z istotnym naruszeniem art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.).

I. Kompetencją rady gminy jest uchwalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy: „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”.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Jest to jej zadanie własne. W celu realizacji tego zadania, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W przypadku utworzenia gminnego zasobu mieszkaniowego powstaje potrzeba gospodarowania nim zgodnie z przeznaczeniem do jakiego został utworzony, a więc dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Decyzją ustawodawcy gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym ma się odbywać w oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy o określonej minimalnej treści.

W związku z powyższym program powinien w sposób kompleksowy normować kwestię gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne lata (na co najmniej pięć kolejnych lat) i zawierać wszystkie elementy wskazane przez ustawodawcę, jako obligatoryjna część programu. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza otwarty katalog zagadnień, które powinny znaleźć się w uchwale rady gminy, podjętej na podstawie jej art. 21 ust. 1 pkt 1. Oznacza to, że mogą znaleźć się w niej regulacje niewymienione w przytoczonych wyżej punktach, ale jednocześnie obligatoryjnie mają się w niej znaleźć elementy w nich wymienione. Ustawa wskazuje jednoznacznie jakie elementy stanowią obligatoryjną treść uchwały będącej wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Żaden z elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy nie może zostać pominięty w stanowionym na podstawie tego przepisu akcie prawa miejscowego. Wskazane w tym przepisie zagadnienia zostały przez ustawodawcę uznane nie tylko za niezbędne, ale także za przedmiotowo istotne dla wypełnienia funkcji, jaką ma pełnić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – określenia kierunków i celów działania w zakresie gospodarowania zasobem. Prawidłowa realizacja delegacji ustawowej wymaga pełnego uregulowania przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego wszystkich elementów wskazanych przez ustawodawcę. Pominięcie przez radę gminy któregoś z nich skutkuje brakiem pełnego wykonania upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu (porównaj: wyrok WSA z dnia 18 marca 2010 r., II SA/Sz 1416/09, LEX nr 605562; wyrok WSA z dnia 13 grudnia 2007 r., II SA/Op 480/07, LEX nr 381693; wyrok z dnia WSA z 15 listopada 2004 r., II SA/Wr 1567/02, LEX nr 174906). Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje istotnym naruszeniem prawa.

W kwestionowanej uchwale Rady Miejskiej w Kowarach w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kowary na lata 2016-2020 nie dokonano wyczerpującego uregulowania wszystkich elementów wskazanych w art. 21 ust. 2 ustawy.

Pominięta została prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Wysokości wydatków w kolejnych latach przedstawiona w uchwale pomija zaś obligatoryjne wyróżnienie wydatków inwestycyjnych. W uchwale brakuje również odniesienia do innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym wymaganego opisu niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Oznacza to, że zawarte w uchwale przepisy nie wypełniają dyspozycji wskazanej delegacji ustawowej. Uchwała rady gminy musi zaś w pełni zrealizować normę wynikającą ze wskazanego przypisu ustawowego. Artykuł 7 Konstytucji RP stanowi, że organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.

W sposób szczególny zasada ta tyczy się stanowienia aktów prawa miejscowego, co wynika z nakazu zawartego w art. 94 Konstytucji RP, aby akty prawa miejscowego stanowić na podstawie i w granicach upoważnienia. Niekompletne wypełnienie kompetencji do podejmowania uchwał zawsze powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały. Takie stanowisko Organu Nadzoru potwierdzone jest poglądem Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którym „opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał” (wyrok NSA z dnia 14 kwietnia 2000 r., I SA/Wr 1798/99, LEX nr 49428).

Na marginesie można również wskazać, że także zgodnie z § 119 ust. 1 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908) na podstawie jednego upoważnienia ustawowego wydaje się jedno rozporządzenie, które wyczerpująco reguluje sprawy przekazane do unormowania w tym upoważnieniu. Na mocy § 143 tego załącznika do rozporządzenia zasada ta ma zastosowanie do aktów prawa miejscowego.

Ustanowienie aktu prawa miejscowego bez istotnych, obligatoryjnych jego elementów stanowi naruszenie prawa, które skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności tego aktu.

II. Poza tym, należy zwrócić uwagę na dalsze istotne naruszenia prawa dokonane podjęciem uchwały.

1. W rozdziale IV załącznika, w ust. 5, wskazano: „Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za odpady komunalne, opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody, odprowadzanie ścieków, w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług”.

Tymczasem art. 2 pkt 8 ustawy definiuje pojęcie opłat niezależnych od właściciela wskazując, że ilekroć w ustawie jest mowa o opłatach niezależnych od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych”.

Równocześnie art. 9 ust. 5 i 6 ustawy reguluje kwestię pobierania opłat, stanowiąc, że w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem tego, że opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług”.

Tym samym cytowana regulacja uchwały stanowi modyfikację ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Modyfikowanie regulacji ustawowych (a nawet ich powtarzanie i uzupełnienie) przez przepisy uchwały jest zaś wadliwe i dezinformujące. Może prowadzić bowiem do odmiennej czy sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji przepisów. Trzeba liczyć się z tym, że zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go zamieszczono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy. W takim kontekście, zjawisko modyfikacji i powtarzania w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych, należy uznać za niedopuszczalne. W orzecznictwie sądów administracyjnych wielokrotnie wskazywano, że modyfikacja przepisów ustawowych stanowi istotne naruszenie prawa (wyrok NSA z dnia 16 czerwca 1992 r., II SA 99/92, LEX nr 10348; wyrok NSA z dnia 14 października 1999 r., II SA/Wr 1179/98, LEX nr 39509; wyrok NSA z dnia 25 marca 2003 r., II SA/Wr 2572/02, LEX nr 166989; wyrok NSA z dnia 26 lutego 2010 r., II OSK 1966/09, LEX nr 591998).

2. Ustęp 10 w rozdziale IV załącznika do uchwały brzmi: „W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu”.

Regulacja ta stanowi modyfikację przepisów art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi: „Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać”. Rada Miejska dopuściła zaś częstsze zmiany wartości stawki czynszu bez ograniczeń co do

ich częstotliwości, a jak wskazano w punkcie II.1. niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego modyfikacja taka stanowi istotne naruszenie prawa.

3. Ustęp 16 w rozdziale IV załącznika do uchwały wskazuje, że: „Czynsz najmu wraz z opłatami niezależnymi od właściciela płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności”.

Regulacja ta wykracza poza kompetencję prawodawczą przyznaną radzie gminy. W uzasadnieniu tego stanowiska podzielić należy argumenty prezentowane w orzecznictwie sadowym, w którym wskazano, iż „nie ulega wątpliwości, że uchwalony przez radę gminy na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 4 ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie może zawierać szczegółowych regulacji będących w przyszłości elementem umów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Rada gminy, określając m.in. zasady polityki czynszowej, nie jest władna do wskazywania, w jakim terminie ma być płacony czynsz. Dlatego [...] szczegółowa regulacja dotycząca tej kwestii, nie może zostać uznana za określenie zasad polityki czynszowej i jako taka wykracza poza przyznane Radzie upoważnienie wynikające z art. 21 pkt 1 i art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. [...] Ustawodawca sam [...] określił zadania, których realizację powierzył określonym organom gminy, wskazując przy tym w sposób wyraźny zakres właściwości organu stanowiącego. Gospodarowanie mieniem komunalnym, czyli wykonywanie niniejszej uchwały i zawieranie stosownych umów z podmiotami wynajmującymi lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, a tym samym ustalanie terminów zapłaty należności czynszowych ustawodawca powierzył burmistrzowi. Realizując kompetencje wynikające z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym to zarządca mieniem komunalnym - wójt (burmistrz, prezydent miasta) w drodze umowy ustala te kwestie. Potwierdza to również przepis art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiący, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz, prezydent miasta. Tym samym, jednocześnie, [...] organ uchwalodawczy naruszył zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, z której wynika, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wyłącznie najemca oraz dysponent mienia komunalnego, czyli burmistrz lub osoba przez niego upoważniona, jako równorzędne strony stosunku cywilnoprawnego będą władne ustalić w umowie najmu termin zapłaty czynszu. Rada Miejska nie jest stroną umowy najmu i w związku z tym nie jest uprawniona ustalać terminu, w jakim winny być uiszczane należności czynszowe” (wyrok WSA z dnia 18 lipca 2012 r., IV SA/Wr 131/12, LEX nr 1273062).

4. W rozdziale IV załącznika do uchwały, w ust. 19, postanowiono: „W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa”.

W kontekście tej regulacji należy zauważyć, że zgodnie z art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia. Źródłami powszechnie obowiązującego prawa są także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Przepisy rozdziału III Konstytucji RP wyraźnie wskazują hierarchię aktów prawnych. W świetle tych przepisów inne niż akty prawa miejscowego akty prawa powszechnie obowiązującego są aktami hierarchicznie wyższymi od aktów prawnych organów jednostek samorządu terytorialnego. Ustanowiony w ustawie zasadniczej, zamknięty katalog źródeł prawa skonstruowany jest jednocześnie w oparciu o zasadę hierarchiczności. Z zasady tej wynika, że umocowanie do wydawania aktów niższego rzędu musi wynikać z aktów wyższego rzędu, przy czym przepisy zawarte w aktach niższego rzędu nie mogą naruszać przepisów zamieszczonych w aktach wyższego rzędu. Hierarchiczna budowa systemu źródeł prawa obliguje do przyjęcia dyrektywy interpretacyjnej, w myśl której, w razie kolizji między normami prawnymi, przepisy prawa zawarte w akcie wyższego rzędu stosuje się przed przepisami prawa zawartymi w akcie niższego rzędu. W związku z tym podjętej regulacji nie można pogodzić z obowiązującym hierarchicznym systemem źródeł prawa. Akt wydany przez radę gminy, na podstawie upoważnienia ustawowego, nie może stanowić podstawy prawnej obowiązywania ustaw. Tego typu regulacje dopuszczalne są jedynie w ramach aktów prawnych tego samego rzędu. W przypadku, gdy zaistnieje stan faktyczny, którego rozstrzygnięcie może nastąpić zarówno na podstawie takiego aktu, jak i przepisów ustawy, rozstrzygnięcie powinno nastąpić w oparciu o przepisy hierarchicznie wyższe (porównaj: wyrok WSA z dnia 4 kwietnia 2012 r., IV SA/Wr 81/12, CBOSA). Z hierarchii źródeł prawa wynika ponadto, że akt prawa miejscowego obowiązuje tylko

w zakresie, w jakim nie istnieją regulacje ustawowe. Jest zatem dokładnie odwrotnie niż postanowiła Rada w cytowanym przepisie – tylko w sprawach nieuregulowanych innymi przepisami powszechnie obowiązującymi może mieć zastosowanie przedmiotowa uchwała.

III. Konieczne jest również zwrócenie uwagi na wadliwość podstawowych założeń programu, w których przyjęto – między innymi – dopuszczenie możliwości wyłaniania najemców na zasadach wolnorynkowych oraz wskazano, że przyjęte w kwestionowanej uchwale zasady polityki czynszowej nie będą miały zastosowania do tak wynajmowanych lokali mieszkalnych.

Tymczasem, na gruncie obowiązującego stanu prawnego niedopuszczalne jest wyłanianie najemców lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego gminy na zasadach wolnorynkowych. Uzależnienie wyboru najemcy od wyniku przetargu jest niezgodne z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W oparciu o art. 7 oraz art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów – w przypadku, gdy właścicielem nieruchomości jest gmina, stawki czynszu za 1m² – powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala jej organ wykonawczy, na podstawie uchwały rady gminy, określającej zasady polityki czynszowej, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową – wskazane w art. 7 ust. 1 tejże ustawy. Żadne lokale gminne nie zostały ustawowo wyłączone spod tej regulacji. Brak jest również podstawy prawnej, aby takiego wyłączenia dokonywał prawodawca miejscowy. Oznacza to, że „czynniki określone w przepisie art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] muszą być w każdym przypadku uwzględniane jako przesłanki ustalenia stawki czynszu” (wyrok WSA z dnia 20 października 2009 r., IV SA/Wr 437/06, LEX nr 322159; porównaj: wyrok WSA z dnia 12 sierpnia 2010 r., IV SA/Wr 338/10, LEX nr 759140).

Wprowadzenie odrębnej puli lokali mieszkalnych, które miałyby podlegać innym zasadom polityki czynszowej niż ustawowo ustalona godzi ponadto w art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym „Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”. Jak słusznie wskazał Naczelny Sąd Administracyjny „zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu” (wyrok NSA z dnia 15 kwietnia 2008 r., I OSK 82/08, LEX nr 470923; porównaj: wyrok NSA z 17 listopada 2004 r., OSK 883/04, LEX nr 164541 oraz wyrok NSA z dnia 28 stycznia 2010 r., I OSK 1467/09 LEX nr 595154; wyrok WSA z dnia 12 kwietnia 2012 r., II SA/GI 827/11, LEX nr 1165461).

Z powyższego wynika, że krąg osób, którym gmina może przyznawać lokale z prowadzonego przez nią zasobu mieszkaniowego ogranicza się do osób o niskich dochodach. Wprowadzenie przez Radę możliwości oddania lokalu w najem w drodze przetargu może zaś doprowadzić do sytuacji, w której lokal z mieszkaniowego zasobu gminy będzie mogła wynająć, wbrew intencji ustawodawcy, osoba spoza kręgu osób o niskich dochodach.

Gmina nie może także kreować odrębnego zasobu lokali mieszkalnych, który nie podlegałby wszystkim zasadom gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Brak jest podstaw prawnych do działań zakładanych we wskazanych fragmentach załącznika do uchwały.

Wskazane argumenty nakazują stwierdzić, że te „podstawowe założenia programu”, które przewidują odstępstwa od zgodnych z ustawą zasad gospodarowania gminnym zasobem komunalnym są sprzeczne z ustawą.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
P. Hreniak