



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 15 kwietnia 2025 r.

Poz. 1745

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.85.2025 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 14 kwietnia 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) stwierdzam nieważność załącznika Nr 1 do **uchwały Nr XII/130/2025 Rady Miejskiej w Tolkmicku** z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2029, w części dotyczącej § 4 zdanie 1. w rozdziale V Zasady polityki czynszowej.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Tolkmicku, powołując się na 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, uchwaliła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Tolkmicko na lata 2025-2029, dalej zwany również Programem.

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 31 marca 2025 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia ww. aktu stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który upoważnia radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jednocześnie, w ust. 2 powołanego unormowania prawodawca wskazał, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat, jak również wyszczególnił elementy, które powinien zawierać przedmiotowy program.

W niniejszej sprawie niesporne jest, że uchwała wydana w oparciu o ww. regulację jest aktem prawa miejscowego, zaliczanym przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej do źródeł prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Taki akt normatywny musi zatem odpowiadać wszystkim wymogom, jakie prawo stawia w odniesieniu do zasad tworzenia i obowiązywania systemu źródeł prawa. W stosunku do aktów prawa miejscowego znaczenie istotne ma norma zawarta w art. 94 Konstytucji RP, który stanowi, że organy samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej ustanawiają akty prawa miejscowego na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach. Uwzględniając hierarchiczność źródeł prawa akty tego typu mają charakter zależny od źródeł prawa wyższego rzędu, czego konsekwencją jest stanowisko, że nie mogą normować materii uregulowanych aktami wyższego rzędu, a tym bardziej modyfikować przepisów w nich zamieszczonych.

Analiza treści Programu wykazała, iż załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/130/2025 prowadzi do wniosku, że nie spełnia on opisanych wyżej wymogów.

Za wadliwy - w ocenie organu nadzoru - uznać należy bowiem przepis rozdziału V Zasady polityki czynszowej, w którym w § 4 w zdaniu 1. Rada Miejska w Tolkmicku postanowiła, iż stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny. Stanowiąc jak wyżej Rada Miejska postanowiła w istocie o wysokości czynszu za najem socjalny, do czego nie była uprawniona.

W myśl art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy to właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

Mając natomiast na uwadze brzmienie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym nie można mieć wątpliwości, że o wysokości czynszu za lokal socjalny decydować będzie burmistrz, który ograniczony będzie w tym zakresie wyłącznie przepisem art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada Miejska w Tolkmicku nie jest natomiast uprawniona do wprowadzania kolejnych w tej materii ograniczeń.

Wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności § 4 zdanie 1 rozdziału V Zasady polityki czynszowej Programu, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

W związku z tym, należało rozstrzygnąć, jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Mateusz Szauer
I Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski