



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia czwartek, 22 grudnia 2022 r.

Poz. 5989

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.419.2022.KD WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 21 grudnia 2022 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561)

stwierdzam nieważność

§ 6 ust. 2 załącznika do uchwały Nr L/297/2022 Rady Gminy Wierzchowo z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo na lata 2023-2027.

Uzasadnienie

W dniu 29 listopada 2022 r. Rada Gminy Wierzchowo podjęła uchwałę Nr L/297/2022 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo na lata 2023-2027. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 7 grudnia 2022 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 cywilnego¹⁾, 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 muszą obligatoryjnie znaleźć się w takim programie.

Analiza treści przyjętego przez Radę Gminy Wierzchowo wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo na lata 2023–2027, stanowiącego załącznik do uchwały Nr L/297/2022, prowadzi do wniosku, że normuje on wszystkie wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy kwestie. Stwierdzić jednak należy, że zapis § 6 ust. 2 programu, w którym Rada Gminy postanowiła, że: *Podwyższenie czynszu planuje się dokonywać nie częściej niż co 12 miesięcy*, pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z przyczyn opisanych poniżej.

Dokonując oceny zgodności z prawem ww. unormowania wskazać trzeba, że kwestie dotyczące ustalania czynszu uregulowane zostały w przepisach rangi ustawowej, a mianowicie w art. 7 i nast. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 7 ust. 1 tego aktu w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: 1) położenia budynku; 2) położenia lokalu w budynku; 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; 4) ogólnego stanu technicznego budynku. Z art. 8 pkt 1 ustawy wynika, że jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4.

¹⁾ Ustawa 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.).

Z powyższego wywieść należy, że stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali - w przypadku nieruchomości należących do gminnego zasobu mieszkaniowego - określa wójt. Rada gminy natomiast upoważniona została - na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy - jedynie do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Może ona zatem postanowić w szczególności o przesłankach determinujących podwyższenie lub obniżenie stawek czynszu, nie może natomiast decydować – jak w omawianej sprawie - jak często zmiana czynszu powinna następować. Kompetencja ta bowiem została przekazana wójtowi.

Dla oceny legalności §6 ust. 2 wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo na lata 2023-2027 istotne znaczenie ma również przepis art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w myśl którego *podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy*. W oparciu o cyt. unormowanie wójt gminy uprawniony jest – wola prawodawcy - do podwyższania czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie częściej niż co 6 miesięcy, zaś rada gminy – co należy wyraźnie podkreślić - nie została umocowana ani do rozszerzania ani do ograniczania uprawnień wójta w tym zakresie.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności §6 ust. 2 załącznika do uchwały Nr L/297/2022 Rady Gminy Wierzchowo z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie *przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wierzchowo na lata 2023-2027*, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Mateusz Wagemann
II Wicewojewoda Zachodniopomorski