



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 stycznia 2023 r.

Poz. 419

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.438.2022.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 9 stycznia 2023 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. 583, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561)

stwierdzam nieważność

§ 5. ust. 1 Załącznika do uchwały Nr LXX/368/2022 Rady Gminy Białogard z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białogard w latach 2022 – 2026”, w zakresie wyrazów: *nie częściej niż raz w roku*.

Uzasadnienie

W dniu 29 listopada 2022 r. Rada Gminy Białogard podjęła uchwałę Nr LXX/368/2022 w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białogard w latach 2022 – 2026”. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 16 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 powinien zawierać przedmiotowy program.

Analiza treści przyjętego przez Radę Gminy Białogard wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2022 – 2026 prowadzi do wniosku, że – wprawdzie normuje on wszystkie wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy kwestie – jednak zawiera on również postanowienie, które pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rada Gminy w § 5 ust. 1 Załącznika do uchwały Nr LXX/368/2022 zawarła bowiem zapis, w myśl którego *wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard, z wyjątkiem opłat niezależnych, ustala zarządzeniem Wójt Gminy Białogard nie częściej niż raz w roku*.

Dokonując oceny legalności ww. regulacji wskazać trzeba, że kwestie dotyczące ustalania czynszu unormowane 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 ww. ustawy *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*.

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 art. 8 pkt 1 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. Co istotne, w myśl art. 9 ust. 1b ustawy podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

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 jest - na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy – wyłącznie do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Może ona zatem postanowić w szczególności o przesłankach determinujących podwyższenie lub obniżenie stawek czynszu.

Rada Gminy Białogard, wprowadzając zatem w §5 ust. 1 Załącznika do uchwały Nr LXX/368/2022 zasadę, zgodnie z którą ustalenie wysokości czynszu przez Wójta Gminy Białogard następuje nie częściej niż raz do roku, ograniczyła w ten sposób organowi wykonawczemu Gminy uprawnienie wynikające bezpośrednio z woli ustawodawcy wyrażonej w art. 9 ust. 1b ww. ustawy. Działanie takie, zdaniem organu nadzoru, jest niedopuszczalne. Rada nie może bowiem ani rozszerzać ani ograniczać uprawnień wójta zastrzeżonych w ustawie, gdyż nie została do tego wyraźnie upoważniona.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności §5 ust. 1 Załącznika do uchwały Nr LXX/368/2022 Rady Gminy Białogard z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Białogard w latach 2022 – 2026, w zakresie wyrazów: *nie częściej niż raz w roku*, 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