



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 1 czerwca 2023 r.

Poz. 3187

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.174.2023.KN WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 30 maja 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572)

stwierdzam nieważność

- § 5 ust. 2 pkt 6 w zakresie sformułowania „*podwyżka czynszu może być dokonywana nie częściej niż raz w roku*”;
- § 5 ust. 2 pkt 7 w zakresie sformułowania „*a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące*”;

Załącznika do uchwały Nr LX/468/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 8 maja 2023 r. w sprawie *uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pyrzyce na lata 2023-2027*.

Uzasadnienie

W dniu 8 maja 2023 r. Rada Miejska w Pyrzycach podjęła uchwałę Nr LX/468/23 w sprawie *uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pyrzyce na lata 2023-2027*.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 11 maja 2023 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 i obejmować w szczególności:*

- 1) *prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;*
- 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne;*

¹⁾ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

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.*

Redakcja cyt. unormowania oraz użycie w nim zwrotu „w szczególności” uzasadnia twierdzenie, iż przyjęty przez radę gminy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy winien obejmować swym zakresem wszystkie wymienione w nim elementy, ponieważ mają one charakter obligatoryjny.

Rada Miejska w Pyrzycach zgodnie z dyspozycją ww. przepisu, w uchwale Nr LX/468/23 zawarła wszystkie wymagane cytowanym przepisem elementy.

Jednakże, niezależnie od powyższego, w ocenie organu nadzoru, uchwała zawiera postanowienie sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

Jednym z takich elementów – wymaganych na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - są regulacje dotyczące zasad polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Realizując ww. obowiązek, Rada Miejska w Pyrzycach w § 5 ust. 2 pkt 6 Załącznika do uchwały postanowiła m. in., że „*podwyżka czynszu może być dokonywana nie częściej niż raz w roku*” oraz w § 5 ust. 2 pkt 7 zawarła sformułowanie „*termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące*”

Tymczasem, materia dotycząca zasad dokonywania podwyżek czynszu, uregulowana została kompleksowo w przepisach rangi ustawowej, a mianowicie w art. 8a i nast. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy (art. 9 ust. 1b ustawy).

Dodatkowo, ustawodawca zastrzegł w art. 8a ust. 2 ww. ustawy, że termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

Biorąc pod uwagę powyższe, uznać należy, że organ stanowiący gminy nie posiada kompetencji do zmiany zasad podwyższenia czynszu, w szczególności nie jest dopuszczalne ustalenie przez radę jak często nastąpi podwyższenie czynszu oraz wskazanie terminu wypowiedzenia jego dotychczasowej wysokości.

Jak już bowiem wskazano, rada gminy w ramach określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, może postanowić w szczególności o przesłankach determinujących podwyższenie lub obniżenie stawek czynszu, nie może natomiast ustalić – jak w omawianej sytuacji – częstotliwości podwyżki czynszu, a także terminu wypowiedzenia jej wysokości.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności § 5 ust. 2 pkt 6 w zakresie sformułowania „*podwyżka czynszu może być dokonywana nie częściej niż raz w roku*”, § 5 ust. 2 pkt 7 w zakresie sformułowania „*a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące*” Załącznika do uchwały Nr LX/468/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 8 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pyrzyce 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