



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 31 października 2023 r.

Poz. 5582

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.346.2023.KN WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 26 października 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, poz. 1463, poz. 1688)

stwierdzam nieważność

pkt 1 w rozdziale IV załącznika Nr 1 do uchwały Nr LVII/475/2023 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 21 września 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028.

Uzasadnienie

W dniu 21 września 2023 r. Rada Miejska w Lipianach podjęła uchwałę Nr LVII/475/2023 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 28 września 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

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).

- 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 Lipianach zgodnie z dyspozycją ww. przepisu, w uchwale Nr LVII/475/2023 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 elementów programu – 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 warunków obniżania czynszu.

Realizując ww. obowiązek, Rada Miejska w Lipianach w pkt 1 w rozdziale IV załącznika Nr 1 do ww. aktu, postanowiła że: *Stawkę bazową czynszu za metr kwadratowy lokalu ustala Burmistrz Lipian nie częściej jak raz na rok z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, stawka nie może być podwyższana każdorazowo o więcej jak 5% w stosunku do stawki obowiązującej.*

Cytowanym wyżej zapisem, Rada Miejska w Lipianach wykroczyła poza zakres swojej ustawowej kompetencji. Po pierwsze, uprawnienie Burmistrza Lipian do ustalania stawki czynszu wynika wprost z art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, brak jest zatem podstaw do stanowienia przez Radę Miejską w tym zakresie. Ponadto, wskazać trzeba, że generalnie materia dotycząca podwyżek czynszu uregulowana została w przepisach rangi ustawowej, tj. w art. 8a i art. 9 ww. ustawy. W art. 8a ust. 4 ww. ustawy określono, iż podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e ustawy. Natomiast art. 9 ust. 1b tego aktu zawiera regulację, zgodnie z którą podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Postanawiając, że Burmistrz ustala stawkę bazową czynszu za metr kwadratowy lokalu nie częściej jak raz na rok, Rada Miejska w Lipianach nie tylko wkroczyła w materię zastrzeżoną dla polskiego prawodawcy, ale też unormowała to zagadnienie odmiennie niż ustawodawca, tym samym dokonując nieuprawnionej modyfikacji ww. przepisu.

Mając na względzie wskazane uchybienie, stwierdzenie nieważności pkt 1 w rozdziale IV załącznika Nr 1 do uchwały Nr LVII/475/2023 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 21 września 2023 r. *w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028*, 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