



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 07 lutego 2023 r.

Poz. 1059

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.13.2023.KN WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 6 lutego 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)

stwierdzam nieważność

§ 4. ust. 3 Załącznika do uchwały Nr XLIII/340/22 Rady Gminy Kozielice z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozielice na lata 2023-2027.

Uzasadnienie

W dniu 29 grudnia 2022 r. Rada Gminy Kozielice podjęła uchwałę Nr XLIII/340/22 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozielice na lata 2023-2027.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 10 stycznia 2023 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XLIII/340/22 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.

Ustawodawca, określając w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego materię, którą powinien regulować program, posłużył się zwrotem „powinien (...) obejmować w szczególności”, co oznacza, że omawiana delegacja ustawowa nie ma charakteru zamkniętego. Istotne jest jednak, aby rada gminy w programie zamieściła postanowienia odnoszące się co najmniej do tych kwestii, które wymienione zostały w tym przepisie. Pominięcie, bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, że uchwała w przedmiocie przyjęcia ww. programu dotknięta jest istotną wadą prawną²⁾.

Przenosząc powyższe na grunt przyjętego przez Radę Gminy Kozielice w Załączniku do uchwały Nr XLIII/340/22 Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kozielice na lata 2023 – 2027, stwierdzić należy, że zawiera on postanowienie sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

I tak, w Rozdziale 4. Programu organ stanowiący Gminy Kozielice wprowadził - wymagane art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

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.).

²⁾ Por. wyroki: WSA w Poznaniu z dnia 20 grudnia 2011 r., sygn. akt IV SA/Po 1062/11, WSA w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07.

cywilnego - regulacje dotyczące zasad polityki czynszowej. W ramach tego, w §4 ust. 3, postanowił on, że: *Podwyższanie czynszu planuje się dokonywać nie częściej, niż co 12 miesięcy.* Tymczasem, materia dotycząca zasad dokonywania zmian wysokości czynszu, w tym jego podwyżek i obniżek, uregulowana została w przepisach rangi ustawowej, a mianowicie w art. 7 i nast. ww. ustawy. Zgodnie z art. 7 ust. 1 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 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.*

Z cytowanych unormowań 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 ustalić stawki bazowej czynszu, czy też – jak w omawianej sytuacji – wskazać, jak często wójt może dokonywać podwyżek czynszu. Kompetencja ta bowiem została przekazana organowi wykonawczemu na mocy wskazanego wyżej przepisu art. 8 pkt 1 omawianej ustawy.

Dla oceny legalności ww. przepisu uchwały istotne znaczenie ma również 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.* Rada nie ma więc kompetencji do stanowienia o częstotliwości podwyżek czynszu, skoro częstotliwość ta wynika z ustawy. Organ ten nie jest również umocowany do ograniczania ani rozszerzania uprawnień wójta zastrzeżonych w ustawie, gdyż nie został do tego wyraźnie upoważniony.

Mając na względzie powyższe, stwierdzenie nieważności § 4 ust. 3 Załącznika do uchwały Nr XLIII/340/22 Rady Gminy Kozielice z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kozielice 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