



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 22 października 2024 r.

Poz. 4837

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P.1.4131.277.2024.K WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 16 października 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465)

stwierdzam nieważność

ust. 4 Rozdziału IV załącznika do uchwały Nr VI/40/2024 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 12 września 2024 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028”.

Uzasadnienie

W dniu 12 września 2024 r. Rada Gminy Kołobrzeg podjęła uchwałę Nr VI/40/2024 w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028”. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 19 września 2024 r.

Materialnoprawną podstawę jej podjęcia 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.

Działając w oparciu o ww. regulacje Rada Gminy Kołobrzeg w ust. 4 Rozdziału IV pn. „*Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu*” załącznika do przedmiotowej uchwały postanowiła, że „*Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz do roku*”.

Analiza treści ww. przepisu prowadzi do wniosku, że pozostaje on w sprzeczności z przepisem ustawowym. Zauważyć bowiem należy, że materia dotycząca podwyżek czynszu uregulowana została w art. 8a i art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W art. 8a ust. 4 ww. ustawy określono, że *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. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.* Natomiast art. 9 ust. 1b ww. ustawy 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. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.*

Z przywołanego przepisu ustawy wynika, że właściciel może dokonywać podwyżek czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy. Wprowadzając zatem zastrzeżenie, że stawki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż raz do roku Rada Gminy Kołobrzeg istotnie zmodyfikowała kompetencję organu wykonawczego gminy - kompetencję, której granice - co ważne – jak już wcześniej zaznaczono wynikają wprost z przepisu ustawy.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności ust. 4 Rozdziału IV załącznika do uchwały Nr VI/40/2024 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 12 września sierpnia 2024 r. w sprawie przyjęcia „*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 doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Bartosz Brożyński

I Wicewojewoda Zachodniopomorski