



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 9 grudnia 2024 r.

Poz. 6084

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.365.2024.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 3 grudnia 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, poz. 1572)

stwierdzam nieważność

ppkt 11 w pkt 2 rozdziału IV Załącznika do uchwały Nr VII/47/2024 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 30 października 2024 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Białogard na lata 2025 – 2029.

Uzasadnienie

W dniu 30 października 2024 r. Rada Miejska Białogardu podjęła uchwałę Nr VII/47/2024 w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Białogard na lata 2025 – 2029.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 6 listopada 2024 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.

W niniejszej sprawie niesporne jest, że uchwała wydana w oparciu o cyt. regulację jest aktem prawa miejscowego, zaliczanym przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej²⁾ do źródeł prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Taki akt normatywny musi zatem odpowiadać wszystkim wymogom, jakie prawo stawia w odniesieniu do zasad tworzenia i obowiązywania systemu źródeł prawa. W stosunku do aktów prawa miejscowego znaczenie istotne ma norma zawarta w art. 94 Konstytucji RP, który stanowi, że organy samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej ustanawiają akty prawa miejscowego na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach. Uwzględniając hierarchiczność źródeł prawa akty tego typu mają charakter zależny od źródeł prawa wyższego rzędu, czego konsekwencją jest stanowisko, że nie mogą normować materii uregulowanych aktami wyższego rzędu, a tym bardziej modyfikować przepisów w nich zamieszczonych.

Analiza treści uchwały Nr VII/47/2024 prowadzi do wniosku, że nie spełnia ona opisanych wyżej wymogów.

W ppkt 11 w pkt 2 rozdziału IV Załącznika do uchwały Nr VII/47/2024, Rada Miejska Białogardu wskazała, że jeżeli najemca prowadzi w lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą, stawkę bazową czynszu za 1 m²

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).

²⁾ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

powierzchni użytkowej każdego pomieszczenia, w którym prowadzona jest ta działalność, podwyższa się o 100%.

W ocenie organu nadzoru powołana regulacja została uchwalona z przekroczeniem granic delegacji ustawowej.

Realizacja kompetencji w zakresie określenia warunków podwyższania i obniżania czynszu winna następować z zastosowaniem art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w myśl którego 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 brzmienia ww. przepisu wynika obowiązek ustalenia stawek czynszu z uwzględnieniem przez właściciela katalogu okoliczności, o których mowa w tej regulacji. Co prawda nie wyklucza ona możliwości wprowadzenia przez organ stanowiący gminy również innych czynników, które mogą wpłynąć na obniżenie lub podwyższenie czynszu, jednakże nie sposób przyjąć, że mogą one być dowolne.

Z przepisu art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika niezbicie, że należy uwzględnić te czynniki (podwyższające lub obniżające), które mają wpływ na wartość użytkową lokalu. Przez pojęcie to należy zatem rozumieć wartość, jaką posiada dany lokal na rynku nieruchomości z uwzględnieniem takich czynników jak np.: usytuowanie lokalu w określonej części miasta, wyposażenie techniczne lokalu (w tym posiadanie co, wc, łazienki, gazu, wodociągu), usytuowanie lokalu na określonej kondygnacji w budynku. Nie ulega wątpliwości, że na wartość lokalu mieszkalnego nie ma wpływu fakt, że najemca prowadzi w nim działalność gospodarczą.

Wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności ppkt 11 w pkt 2 rozdziału IV Załącznika do uchwały Nr VII/47/2024 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 30 października 2024 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Białogard na lata 2025 – 2029, 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

Bartosz Brożyński
I Wicewojewoda Zachodniopomorski