



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 9 maja 2025 r.

Poz. 2314

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.161.2025.K WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2025 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, poz. 1907, poz. 1940)

stwierdzam nieważność

§ 10 załącznika do uchwały Nr XII/124/25 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzdroje w latach 2025 - 2029.

Uzasadnienie

W dniu 27 marca 2025 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła uchwałę Nr XII/124/25 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzdroje w latach 2025 - 2029. Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w dniu 4 kwietnia 2025 r. Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾ (dalej jako: ustawa), 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, że wymienione w przepisie elementy obligatoryjnie muszą zostać zamieszczone w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy składają się bowiem na treść programu. Pominięcie, bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, że uchwała w przedmiocie przyjęcia ww. programu dotknięta jest istotną wadą prawną²⁾.

Przechodząc do oceny legalności uchwały Nr XII/124/25, stwierdzić należy, że Rada Miejska w Międzyzdrojach uregulowała w niej wszystkie zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy. Stwierdzić jednak należy, że § 10 załącznika do ww. uchwały narusza prawo w sposób istotny. W przepisie tym Rada Miejska w Międzyzdrojach postanowiła bowiem, że: „*Stawkę czynszu za najem socjalny ustala się w wysokości równej połowie stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym*”.

Stanowiąc jak wyżej, organ stanowiący Gminy Międzyzdroje zdecydował w istocie o wysokości czynszu za lokal socjalny, wskazując, że jest on równy połowie stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, do czego nie jest prawnie umocowana. W myśl art. 23 ust. 4 ustawy *stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy*. Zgodnie zaś z art. 7 ust. 1 tego aktu to właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. W myśl zaś art. 8 pkt 1 ustawy *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*.

Mając natomiast na względzie brzmienie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym nie można mieć wątpliwości, że o wysokości czynszu za lokale socjalne decydować będzie burmistrz, który ograniczony będzie w tym zakresie wyłącznie przepisem art. 23 ust. 4 ustawy. Rada Miejska w Międzyzdrojach nie jest natomiast uprawniona do wprowadzania kolejnych w tej materii ograniczeń, w szczególności do wskazania wysokości stawki czynszu za lokale socjalne.

Jak wynika z powyższego, obowiązujące przepisy prawa wyraźnie rozgraniczają zakres kompetencji przyznanych poszczególnym organom gminy tj. radzie oraz wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta). Organy te są zobowiązane przestrzegać w poszczególnych sprawach swoich kompetencji i zawarcie w uchwale organu stanowiącego gminy regulacji wykraczającej poza uprawnienie ustawowe – jak to ma miejsce w analizowanej sprawie - należy traktować jako sprzeczne z prawem.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że uchwała podjęta w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy stanowi akt prawa miejscowego. Zgodnie z art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej³⁾ organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Z kolei art. 7 Konstytucji RP obliguje organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w związku z art. 94 Konstytucji RP wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności §10 załącznika do uchwały Nr XII/124/25 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzdroje w latach 2025 – 2029, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

²⁾ Por. wyroki: WSA w Warszawie z dnia 11 lipca 2022 r., sygn. akt II SA/Wa 4050/21, WSA w Gliwicach z dnia 14 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Gl 932/12.

³⁾ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

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