



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 30 września 2016 r.

Poz. 5716

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.345.2016.22 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 28 września 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446)

#### orzekam

**nieważność** przepisu zamieszczonego w części IV ust. 1 lit. e załącznika do uchwały nr XX/164/2016 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbie na lata 2017-2021 w zakresie zwrotu: „od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń” - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

#### Uzasadnienie

Uchwałę nr XX/164/2016 Rada Miejska w Dąbiu podjęła na sesji w dniu 25 sierpnia 2016 r. Jako podstawę prawną uchwały powołano: art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.).

Uchwałę doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 2 września 2016 r.

**Dokonując oceny legalności przedłożonej do oceny uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:**

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Dąbiu, działając na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie na lata 2017-2021 stanowiący załącznik do tejże uchwały. W ust. 1 części IV programu zatytułowanej „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu” regulacje odnoszące się do ustalania stawek czynszu. W jednostce redakcyjnej oznaczonej literą e postanowiono, że *w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli został podwyższony standard lokalu, od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń.*

W ocenie organu nadzoru regulacja ta, w zakresie w jakim wyznacza termin podwyższenia stawki czynszu, jest sprzeczna z art. 8a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanego art. 8a ust. 1 ww. ustawy, *właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Stosownie zaś do postanowień art. 8a ust. 2 ww. ustawy, termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.*

Zaznaczyć należy, że regulacje art. 8a ww. ustawy mają charakter „powszechny”, a zatem odnoszą się także do stosunku najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w publicznym zasobie mieszkaniowym.

Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.; Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.). Rada gminy, realizując delegację ustawową, zobligowana jest do przestrzegania granic tejże delegacji, jak również innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego. W szczególności niedopuszczalne jest modyfikowanie przez prawodawcę miejscowego przepisów rangi ustawowej, chyba że ustawodawca wyraźnie na to zezwala.

Ustawodawca, formułując w przepisach art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego normę kompetencyjną do uchwalenia wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, nie upoważnił rady gminy do odmiennego uregulowania materii określonej w art. 8a ust. 1 i 2 tejże ustawy. Z wyrażnej woli ustawodawcy wyrażonej w powołanych przepisach podwyższenia czynszu albo innych opłat za używanie lokali właściciel dokonuje poprzez wypowiedzenie jego dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Ustawa wyznacza trzymiesięczny termin wypowiedzenia, dopuszczając możliwość ustalenia przez strony w umowie terminu dłuższego. A contrario, w świetle powołanych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie jest dopuszczalne podwyższanie czynszu z pominięciem wypowiedzenia dotychczasowej jego wysokości i bez zachowania terminów wypowiedzenia czy też z zachowaniem terminu wypowiedzenia, ale który byłby krótszy niż 3 miesiące. Kompetencji do zmiany omawianych zasad podwyższania czynszu nie posiada w szczególności rada gminy w uchwalanym przez nią wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wobec powyższego kwestionowany fragment uchwały uznać należy za sprzeczną z prawem (tj. dokonaną bez podstawy prawnej) modyfikację przepisu rangi ustawowej, tj. art. 8a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada we wskazanym przepisie uchwały wprowadziła bowiem możliwość podwyższenia czynszu z uwagi na podwyższenie standardu lokalu już od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń, a zatem z pominięciem minimalnego terminu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu wynoszącego 3 miesiące. Uchybienie to stanowi istotne naruszenie prawa, co rodzi konieczność stwierdzenia nieważności kwestionowanego zapisu uchwały w oparciu o art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Mając na względzie powyższe, należało orzec jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski

(-) Zbigniew Hoffmann