



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 01 lutego 2022 r.

P-1.4131.28.2022.AA

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, poz. 1834)

stwierdzam nieważność

§9 ust. 2 zdanie pierwsze oraz §10 załącznika do uchwały Nr XXXVII/269/2021 Rady Gminy Malechowo z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malechowo na lata 2022-2026.

Uzasadnienie

W dniu 29 grudnia 2021 r. Rada Gminy Malechowo podjęła uchwałę Nr XXXVII/269/2021 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malechowo na lata 2022-2026. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 5 stycznia 2022 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.

Analiza treści przyjętego przez Radę Gminy Malechowo wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2022 – 2026 prowadzi do wniosku, że – wprawdzie normuje on wszystkie wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy kwestie – jednak

¹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.).

zawiera on również postanowienia, które pozostają w sprzeczności z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

I tak, Rada Gminy Malechowo w § 9 ust. 2 zdanie pierwsze załącznika do uchwały Nr XXXVII/269/2021 zawarła zapis, w myśl którego *zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku.*

Dokonując oceny legalności ww. regulacji wskazać trzeba, że kwestie dotyczące ustalania czynszu uregulowane zostały w przepisach rangi ustawowej, a mianowicie w art. 7 i nast. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy *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 powyższego 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 jest - 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, kiedy i jak często może nastąpić zmiana stawki bazowej. Kompetencja ta bowiem została przekazana wójtowi.

Dla dokonania oceny zgodności z prawem ww. przepisu uchwały istotne znaczenie ma także 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 Gminy Malechowo, wprowadzając w §9 ust. 2 załącznika do uchwały Nr XXXVII/269/2021 zasadę, zgodnie z którą zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku, ograniczyła w ten sposób organowi wykonawczemu Gminy Malechowo możliwość podwyższenia stawki czynszu zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 9 ust. 1b ww. ustawy. Działanie takie, zdaniem organu nadzoru, jest niedopuszczalne. Rada nie może bowiem ani rozszerzać ani ograniczać uprawnień wójta zastrzeżonych w ustawie, gdyż nie została do tego wyraźnie upoważniona.

Dalej, w treści §10 Rada wskazała, że *stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.* Tymczasem, w myśl art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.*

Z zestawienia wskazanych regulacji, a więc przepisu ustawy i postanowienia uchwały wynika niezbicie, że Rada Gminy Malechowo dokonała w §10 nieuprawnionej modyfikacji regulacji ustawowej, co również kwalifikować należy jako istotne naruszenie prawa.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności §9 ust. 2 zdanie pierwsze oraz §10 załącznika do uchwały Nr XXXVII/269/2021 Rady Gminy Malechowo z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie *uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Malechowo na lata 2022-2026*, 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

II Wicewojewoda Zachodniopomorski

Mateusz Wagemann

Otrzymują:

1. Rada Gminy Malechowo,
2. a.a.

