



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 20 stycznia 2023 r.

P-1.4131.6.2023.AA

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40)

stwierdzam nieważność

§8 ust. 4 oraz ust. 6 pkt 1 Załącznika do uchwały Nr XLIV/547/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołbaskowo w latach 2023 – 2027”

Uzasadnienie

W dniu 21 grudnia 2022 r. Rada Gminy Kołbaskowo podjęła uchwałę Nr XLIV/547/2022 w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołbaskowo w latach 2023 – 2027”.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 28 grudnia 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 Kołbaskowo wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2023 – 2027 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 2022 r., poz. 172 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.

Rada Gminy w §8 ust. 4 Załącznika do kwestionowanej uchwały zawarła bowiem zapis, w myśl którego *stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu regulowanego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym*.

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*.

Prawodawca wprowadził więc zasadę, w myśl której stawka za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, tj.: może być równa jej wysokości, jak i niższa od ww. stawki, o czym decyduje organ wykonawczy gminy. Rada Gminy Kołbaskowo dokonała zatem nieuprawnionej modyfikacji regulacji ustawowej, ograniczając kompetencję Wójta Gminy Kołbaskowo.

Dalej, w treści §8 ust. 6 pkt 1 Załącznika do uchwały Nr XLIV/547/2022 Rada wskazała, że *w celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej: 1) podwyższenie czynszu następuje corocznie (...)*.

Dokonując oceny legalności ww. regulacji wskazać trzeba, że kwestie dotyczące ustalania czynszu unormowane 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*. Co istotne, w myśl art. 9 ust. 1b ustawy *podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy*.

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 – wyłącznie do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Może ona zatem postanowić w szczególności o przesłankach determinujących podwyższenie lub obniżenie stawek czynszu.

Rada Gminy Kołbaskowo, wprowadzając zatem w §8 ust. 6 pkt 1 Załącznika do uchwały Nr XLIV/547/2022 zasadę, zgodnie z którą podwyższenie czynszu następuje

corocznie, ograniczyła w ten sposób organowi wykonawczemu Gminy uprawnienie wynikające bezpośrednio z woli ustawodawcy wyrażonej 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.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności §8 ust. 4 oraz ust. 6 pkt 1 Załącznika do uchwały Nr XLIV/547/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kołbaskowo w latach 2023 – 2027”, 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.

II Wicewojewoda Zachodniopomorski

Mateusz Wagemann

Otrzymują:

1. Rada Gminy Kołbaskowo,
2. a.a.