



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 31 października 2019 r.

Poz. 5460

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.566.2019.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 28 października 2019 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, poz. 1309, poz. 1696)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XII/95/2019 Rady Gminy Świdwin z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019 - 2024*.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 24 września 2019 r. Rada Gminy Świdwin podjęła uchwałę Nr XII/95/2019 w sprawie przyjęcia *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019 - 2024*.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 30 września 2019 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 cywilnego<sup>1)</sup>, 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:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

---

<sup>1)</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.).

Redakcja cyt. unormowania oraz użycie w nim zwrotu „w szczególności” uzasadnia twierdzenie, iż przyjęty przez radę gminy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy winien obejmować swym zakresem wszystkie wymienione w nim elementy, ponieważ mają one charakter obligatoryjny.

Powyższego wymogu nie spełnia, zdaniem organu nadzoru, Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świdwin, ponieważ brak w nim podziału kosztów związanych z gospodarowaniem tym zasobem 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. Rada określiła jedynie ogólną kwotę wydatków w poszczególnych latach, jakie obejmuje Program (§ 22 załącznika do uchwały).

W sposób niepełny Rada Gminy Świdwin uregulowała także kwestie związane z warunkami obniżania czynszu. Zgodnie bowiem z orzecznictwem sądowoadministracyjnym – realizacja kompetencji w tym zakresie winna następować z zastosowaniem treści 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 m<sup>2</sup> 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 uwzględnienia przez właściciela katalogu okoliczności, których minimalny zakres został wskazany przez ustawodawcę. Wszystkie czynniki wskazane w art. 7 ust. 1 cyt. ustawy muszą być zatem wzięte pod uwagę, co nie wyklucza możliwości zastosowania również innych elementów, które mogą wpłynąć na obniżenie lub podwyższenie czynszu. Jak podkreśla się w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego *skoro przepis używa sformułowania "w szczególności" to elementy z art. 7 ust. 1 pkt od 1 do 4 stanowią minimum, które uchwałodawca powinien uwzględnić<sup>2)</sup>*.

Tymczasem, Rada Gminy Świdwin w uchwalonym przez siebie Programie (§ 16) poprzestała jedynie na czynniku, o którym mowa w pkt 3 cyt. regulacji, a pominęła pozostałe kwestie dot. położenia budynku, położenia lokalu w budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku.

Stwierdzone uchybienie, polegające na nieujęciu w uchwale materii wskazanej wprost przez ustawodawcę jako koniecznej do uregulowania, zgodnie z orzecznictwem sądowoadministracyjnym, ma charakter istotnego naruszenia prawa<sup>3)</sup>, co uzasadnia wyeliminowanie z obrotu prawnego całego aktu.

Ponadto, w ocenie organu nadzoru treść §13 ust. 3 Programu, w brzmieniu: *Czynsz płatny jest do 10 dnia każdego miesiąca* stanowi zbyt daleko idącą ingerencję w prawa stron umowy najmu lokalu, którymi są: z jednej strony najemca, z drugiej – Gmina reprezentowana przez jej organ wykonawczy. Termin zapłaty czynszu winien być określony w umowie najmu. Podobnie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. akt IV SA/Wr 131/12, w którym stwierdził, że rada gminy nie jest władna do wskazywania, w jakim terminie ma być płacony czynsz, ponieważ kwestia ta nie może zostać uznana za określenie zasad polityki czynszowej i jako taka wykracza poza przyznane radzie upoważnienie wynikające z art. 21 pkt 1 i art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. Takie postanowienie stoi także w sprzeczności z przepisem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z jego treścią do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Jak argumentuje Sąd w wyżej powołanym orzeczeniu *ustawodawca sam zatem określił zadania, których realizację powierzył określonym organom gminy, wskazując przy tym w sposób wyraźny zakres właściwości organu stanowiącego. Gospodarowanie mieniem komunalnym, czyli wykonywanie niniejszej uchwały i zawieranie stosownych umów z podmiotami wynajmującymi lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy, a tym samym ustalanie terminów zapłaty należności czynszowych ustawodawca powierzył burmistrzowi. Realizując kompetencje wynikające z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym to zarządca mieniem komunalnym - wójt (burmistrz, prezydent miasta) w drodze umowy ustala te kwestie. Potwierdza to również przepis art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce*

<sup>2)</sup>Tak NSA w wyrokach z dnia 12 lutego 2008 r., sygn. akt I OSK 1764/07 oraz z dnia 25 czerwca 2010 r., sygn. akt I OSK 410/10.

<sup>3)</sup>Wyrok WSA w Szczecinie z dnia 12 lipca 2018 r., sygn. akt II SA/Sz 488/18, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 28 czerwca 2018 r., sygn. akt II SA/Ol 344/18.

*nieruchomościami stanowiący, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz, prezydent miasta.*

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XII/95/2019 Rady Gminy Świdwin z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019 - 2024 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.

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

**Marek Subocz**

WICEWOJEWODA