



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 24 marca 2022 r.

Poz. 1216

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.74.2022.KD WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 21 marca 2022 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559)

stwierdzam nieważność

§ 12. ust. 7 i 9 załącznika do uchwały Nr XXXIX/300/2022 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie „*Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2022 - 2026*”.

Uzasadnienie

W dniu 24 lutego 2022 r. Rada Miejska w Mirosławcu podjęła uchwałę Nr XXXIX/300/2022 w sprawie „*Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2022 - 2026*”. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 1 marca 2022 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXXIX/300/2022 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 muszą obligatoryjnie znaleźć się w takim programie.

Analiza treści przyjętego przez Radę Miejską w Mirosławcu „*Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2022 – 2026*”, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXXIX/300/2022, prowadzi do wniosku, że wprowadzie normuje on wszystkie wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy kwestie, jednak zawiera on również regulacje sprzeczne z postanowieniami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W §12 programu Rada Miejska zawarła przepisy dotyczące zasad ustalania stawek czynszu najmu i w ramach powyższego w ust. 7 i 9 postanowiła, że:

- 7. *Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;*
- 9. *Stawka czynszu za lokale socjalne wybudowane po 2008 r. nie może być niższa niż 75% stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.*

Tymczasem, kwestia dotycząca określania wysokości stawki czynszu za najem socjalny lokalu została już rozstrzygnięta przez prawodawcę w art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który przewiduje, że: *Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie*

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).

gminy. Ustalając zatem wysokość stawki czynszu za najem socjalny lokalu, właściwy organ – którym na mocy art. 8 pkt 1 ww. ustawy jest organ wykonawczy gminy – musi mieć na względzie relacje, jakie wolą prawodawcy zachodzą pomiędzy stawką czynszu za lokal socjalny, a stawką najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Organ stanowiący gminy natomiast, nie jest uprawniony do dokonywania, w podejmowanym w oparciu o treść art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego programie, modyfikacji przepisów ustawowych²⁾ (tu: art. 23 ust. 4 ww. ustawy), jak również do ograniczania zastrzeżonych ustawowo kompetencji wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w powyższym zakresie (art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym).

Trzeba to wyraźnie podkreślić, że - jakkolwiek ustawodawca upoważnił radę miejską do określenia zasad polityki czynszowej, to nawet przy uwzględnieniu braku możliwości precyzyjnego wyznaczenia granic kompetencji w tym zakresie – nie może być ona rozumiana, jako niczym nieskrępowane prawo do formułowania dowolnych przepisów. Bez wątplenia bowiem żadna z ustanowionych przez organ stanowiący gminy zasad dotyczących polityki czynszowej nie może pozostawać w sprzeczności z unormowaniami aktów hierarchicznie wyżej usytuowanych, w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wprowadzone przez Radę Miejską w Mirosławcu w §12 ust. 7 i 9 załącznika do uchwały Nr XXXIX/300/2022 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie „*Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mirosławiec na lata 2022 - 2026*”, rozwiązania nie spełniają powyższego warunku, wobec czego stwierdzenie ich nieważności 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

²⁾ Por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13.