



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 14 czerwca 2023 r.

Poz. 3322

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.229.2023 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 9 czerwca 2023 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) stwierdzam nieważność **§ 8 ust. 3 w części dotyczącej Tabeli 6. Maksymalna stawka bazowa wyrażona w procentach** załącznika do uchwały Nr LIX/324/2023 Rady Gminy Srokowo z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Srokowo na lata 2023-2027”.

Uzasadnienie

Rada Gminy Srokowo, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z zm.), podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Srokowo na lata 2023-2027” stanowiącego załącznik do uchwały.

Uchwała została przedłożona organowi nadzoru w dniu 11 maja 2023 r.

Zdaniem organu nadzoru przedmiotowa uchwała w zakresie wskazanym w sentencji podjęta została z rażącym naruszeniem prawa.

W § 8 ust. 3 załącznika do uchwały Rada Gminy Srokowo, w tabeli 6 uchwaliła maksymalną stawkę bazową 1 m² w oparciu o wartość odtworzeniową 1 m² wyrażoną w procentach w wysokości 1,0 % w 2023 r., 1,1 % w 2024 r., 1,2 % w 2025 r., 1,3 % w 2026 r., 1,4 % w 2027 r.

Na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W zakresie przedmiotowego upoważnienia ustawowego nie mieści się określenia maksymalnej stawki bazowej czynszu.

Na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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 ustawy. Zatem organ wykonawczy gminy ustalając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu winien ustalić ją na poziomie bazowym, a następnie będzie ona różnicowana na podstawie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, określonych przez radę gminy w ramach wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Tym samym rada gminy nie ma kompetencji do określenia w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy maksymalnej stawki bazowej czynszu, gdyż należy to do uprawnień organu wykonawczego na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, orzeczono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki