



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 7 listopada 2023 r.

Poz. 5370

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.420.2023 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 31 października 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 **§ 5 ust. 1 w zakresie sformułowania: „w wysokości 10 %” oraz § 12 ust. 3** załącznika Nr 1 do uchwały Nr LXXIV/556/2023 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 27 września 2023 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) podjęła uchwałę w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński, stanowiących załącznik Nr 1 do uchwały.

Uchwała została przedłożona organowi nadzoru w dniu 5 października 2023 r.

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

W § 5 ust. 1 załącznika Nr 1 do uchwały Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim określiła, iż obniżka **w wysokości 10%** należnego czynszu jest udzielana najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza: 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Powołany przepis § 5 ust. 1 załącznika Nr 1 do uchwały w zakresie sformułowania „w wysokości 10%” wykracza poza zakres delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią tego przepisu ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu. Zatem kompetencja rady gminy wynikająca z art. 21 ust. 3 pkt 1 w zakresie wysokości czynszu, ogranicza się do określenia w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali, wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu. Natomiast wysokość obniżki czynszu, w oparciu o wysokość dochodu gospodarstwa domowego wskazaną w uchwale, określa organ wykonawczy stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią z art. 7 ust. 2 ww. ustawy, właściciele, o których mowa w ust. 1 (czyli właściciele lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego), z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4 (który dotyczy stawki czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu), mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzenia wojewody, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód

w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Ponadto, rada miejska, regulując powyższe kwestie związane z obniżeniem stawki czynszu, bezpośrednio zaingerowała w treść stosunków cywilnoprawnych. Obniżenie czynszu wynajmowanego lokalu należy do sfery wykonawczej, co oznacza, że burmistrz, będący organem uprawnionym do składania w imieniu gminy oświadczeń woli, jest podmiotem właściwym do kreowania sytuacji prawnej gminy i stosunków cywilnoprawnych - w drodze umów cywilnoprawnych - pomiędzy gminą, a zainteresowaną stroną - czyli najemcą. Tym samym Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim nie mogła określić w niniejszej uchwale wysokości obniżki czynszu jak to uczyniła w treści § 5 ust. 1 uchwały w sprawie z określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński.

Należy również zakwestionować § 12 ust. 3 przedmiotowej uchwały, regulujący zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Zgodnie z treścią § 12 ust. 3 uchwały, umowa najmu z osobami wymienionymi wyżej może być zawarta, jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego lokalu mieszkalnego odpowiada ich zdolności finansowej. Sformułowanie zawarte w tym przepisie: „z osobami wymienionymi wyżej” jest nieostre, nie wynika z jego treści wprost, z jakimi mi osoba może być zawarta umowa najmu lokalu. Ponadto dalsza część tego § 12 ust. 3 uchwały jest sformułowana przy użyciu ogólnych, niedoprecyzowanych, niejednoznacznych zapisów o następującej treści: „nie mają możliwości samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych a wielkość i standard zajmowanego lokalu odpowiada ich zdolności finansowej”.

Akt normatywny powinien zawierać przepisy zrozumiałe i czytelne dla jego odbiorcy, nie pozostawiać żadnych nieudomówień. Jeśli odwołuje się do innych przepisów uchwały, musi wskazywać wprost tą jednostką redakcyjną uchwały do się odwołuje. Akt prawa miejscowego nie może również w swojej treści zawierać sformułowań nieostrych. Zgodnie z § 143 w zawiązku z § 6 Rozporządzenia Prezesa rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), do projektów aktów prawa miejscowego stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w (...) dziale I rozdziałach 1-9, a zatem przepisy aktów prawa miejscowego redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy. Przepis § 12 ust. 3 uchwały nie spełniają tych kryteriów. Tożsame stanowisko w zakresie sposobu formułowania przepisów aktów normatywnych zawarł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 14 lutego 2020 r. sygn. akt: IV SA/Po 1046/19 wskazując, iż „w akcie prawa miejscowego niedopuszczalne jest stosowanie zwrotów niejasnych, niejednoznacznych, nieo określonych”.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki