



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 15 maja 2018 r.

Poz. 2393

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.95.2018.AB WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 11 maja 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r., poz. 130)

#### **stwierdzam nieważność**

§ 10. ust. 4 Załącznika do uchwały Nr XXXIII/345/2018 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 11 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia na lata 2018-2022.*

#### **Uzasadnienie**

W dniu 11 kwietnia 2018 r. Rada Miejska w Cedyni podjęła uchwałę Nr XXXIII/345/2018 w sprawie uchwalenia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia na lata 2018 - 2022.* Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 18 kwietnia 2018 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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;*
- 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne;*
- 8) *opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:*

---

<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 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).

- a) *niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,*
- b) *planowaną sprzedaż lokali.*

Z powyższego wynika, że jedną z kwestii, którą rada miejska ma obowiązek unormować, są zasady polityki czynszowej. Rada Miejska w Cedyni w uchwalonym przez siebie wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia uregulowała to zagadnienie w Rozdziale 4., określając w nim m.in. czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego (§10 ust. 1 pkt 1 i pkt 2), zastrzegając jednocześnie, że maksymalne zmniejszenie stawki bazowej na skutek czynników wymienionych w pkt 1 nie może przekroczyć 50% (§10 ust. 1 pkt 3).

Rada postanowiła również w §10 ust. 4 Załącznika do badanej uchwały, że: „Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny”. W ocenie organu nadzoru, regulacja ta stoi w sprzeczności z brzmieniem art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym *stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym*. Ustawodawca przesądził w ten sposób, jakie relacje zachodzą pomiędzy stawką czynszu za lokal socjalny a stawką najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rada Miejska w Cedyni, co uzasadnia zestawienie powołanych wyżej obu regulacji, dokonała nieuprawnionej modyfikacji treści przepisu ustawy, co kwalifikować należy jako istotne naruszenie prawa. Stawki podstawowej za lokal mieszkalny nie można bowiem utożsamiać ze stawką najniższego czynszu obowiązującego w gminie, w szczególności w omawianym stanie faktycznym, jeśli uwzględni się okoliczność, że stawka podstawowa za lokal mieszkalny może ulec obniżeniu o 50%.

Podkreślenia wymaga, że uchwała podjęta w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi akt prawa miejscowego, który musi odpowiadać wszystkim wymogom, jakie prawo stawia w odniesieniu do tworzenia aktów normatywnych. W szczególności, uchwała tego rodzaju nie może normować jeszcze raz tego, co zostało już unormowane w akcie wyższego rzędu, jakim niewątpliwie w stosunku do uchwały rady miejskiej jest ustawa<sup>2)</sup>, tym bardziej zapisów ustawowych nie może zmieniać.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, postanowienie zawarte w §10 ust. 4 Załącznika do uchwały Nr XXXIII/345/2018 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 11 kwietnia 2018 r. *w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia na lata 2018-2022* uznać należy za istotnie naruszające przepisy prawa, w szczególności art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stąd też, stwierdzenie jego 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.

WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI

**Tomasz Hinc**

<sup>2)</sup> Por. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt II SA/Go 43/18.