



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia piątek, 30 grudnia 2022 r.

Poz. 6127

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.392.2022.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 28 grudnia 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, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561)

#### **stwierdzam nieważność**

- pkt 4, w zakresie wyrazów: *przyjmując że do obliczenia wysokości czynszu początkowa stawka wyjściowa wynosi 0,125 zł/pkt\*/m<sup>2</sup>,*
- pkt 7 oraz
- pkt 8 w Rozdziale IV Załącznika do uchwały Nr LXVII/678/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 21 listopada 2022 r. w sprawie *uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wolin w latach 2023 – 2027.*

#### **Uzasadnienie**

W dniu 21 listopada 2022 r. Rada Miejska w Wolinie podjęła uchwałę Nr LXVII/678/22 w sprawie *uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wolin w latach 2023 – 2027.* Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 30 listopada 2022 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, jak również wyszczególnił elementy, które powinien zawierać przedmiotowy program.

Analiza treści przyjętego przez Radę Miejską w Wolinie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2023 – 2027 prowadzi do wniosku, że – wprawdzie normuje on wszystkie wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy kwestie – jednak zawiera on również postanowienia, które pozostają w sprzeczności z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

I tak, Rada Miejska Wolinie w pkt 4 w Rozdziale IV Załącznika do uchwały Nr LXVII/678/22 zawarła zapis, w myśl którego w *lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wolin, stawkę wyjściową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przy zawieraniu nowych umów najmu ustala Burmistrz Wolina w oparciu o ustalone zasady polityki czynszowej, przyjmując że do obliczenia wysokości czynszu początkowa stawka wyjściowa wynosi 0,125 zł/pkt\*/m<sup>2</sup>.*

---

<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 2022 r., poz. 172 z późn. zm.).

Dokonując oceny legalności ww. regulacji wskazać trzeba, że kwestie dotyczące ustalania czynszu uregulowane zostały w przepisach rangi ustawowej, a mianowicie w art. 7 i nast. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy *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 art. 8 pkt 1 wynika, że 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.*

Z powyższego wywieść należy, że stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali – w przypadku nieruchomości należących do gminnego zasobu mieszkaniowego – określa wójt. Rada gminy natomiast upoważniona jest - na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy – wyłącznie do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Może ona zatem postanowić w szczególności o przesłankach determinujących podwyższenie lub obniżenie stawek czynszu, nie może natomiast ustalić stawki bazowej czynszu, czy też – jak w omawianej sytuacji – wskazać *wysokość początkowej stawki wyjściowej*. Kompetencja ta bowiem została przekazana burmistrzowi.

Z podobnych względów za niezgodny z prawem uznać należy pkt 8 w Rozdziale IV Załącznika do uchwały Nr LXVII/678/22, w którym Rada postanowiła, że *podwyższanie czynszu następować powinno nie więcej niż jeden raz do roku*. W myśl bowiem art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy*. Rada Miejska w Wolinie, wprowadzając w pkt 8 w Rozdziale IV zasadę, zgodnie z którą podwyższenie czynszu nie może nastąpić częściej niż raz do roku, ograniczyła w ten sposób organowi wykonawczemu Gminy Wolin uprawnienie wynikające bezpośrednio z woli ustawodawcy wyrażonej w art. 9 ust. 1b ww. ustawy. Działanie takie, zdaniem organu nadzoru, jest niedopuszczalne. Rada nie może bowiem ani rozszerzać ani ograniczać uprawnień wójta zastrzeżonych w ustawie, gdyż nie została do tego wyraźnie upoważniona.

Ponadto, w treści pkt 7 w Rozdziale IV Załącznika do uchwały Nr LXVII/678/22 organ stanowiący Gminy Wolin wskazał, że *stawkę czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe ustala się w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Wolin, przy czym za minimalną stawkę czynszu uważa się 50% stawki wyjściowej określonej w pkt 4 rozdziału IV niniejszej uchwały*. Tymczasem, w myśl art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy*.

Prawodawca wprowadził więc zasadę, w myśl której stawka za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, tj.: może być równa jej wysokości, jak i niższa od ww. stawki, o czym decyduje organ wykonawczy gminy. Rada Miejska w Wolinie dokonała zatem nieuprawnionej modyfikacji regulacji ustawowej, ograniczając kompetencję Burmistrza Wolina.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności pkt 4, w zakresie wyrazów: *przyjmując że do obliczenia wysokości czynszu początkowa stawka wyjściowa wynosi 0,125 zł/pkt\*/m<sup>2</sup>*, pkt 7 oraz pkt 8 w Rozdziale IV Załącznika do uchwały Nr LXVII/678/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 21 listopada 2022 r. w sprawie *uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Wolin w latach 2023 – 2027*, 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

**Mateusz Wagemann**  
II Wicewojewoda Zachodniopomorski