



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 października 2024 r.

Poz. 4943

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.314.2024.AS WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 23 października 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465)

stwierdzam nieważność

§ 1 ust. 1 pkt 3 lit. d w Rozdziale 4 Załącznika do uchwały Nr VI/53/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 września 2024 r. w sprawie: zmiany załącznika do Uchwały Nr LXIV/474/23 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030.

Uzasadnienie

W dniu 25 września 2024 r. Rada Miejska w Trzebiatowie podjęła uchwałę Nr VI/53/24 w sprawie: zmiany załącznika do Uchwały Nr LXIV/474/23 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 30 września 2024 r.

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Trzebiatowie dokonała zmiany treści załącznika do uchwały Nr LXIV/474/23 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030¹⁾, uchwalając tym samym nowy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030.

Materialnoprawną podstawę podjęcia ww. aktu stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²⁾, 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;
- 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;

¹⁾Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4512

²⁾Ustawa 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).

- 6) *źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;*
- 7) *wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;*
- 8) *opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:*
 - a) *niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,*
 - b) *planowaną sprzedaż lokali.*

Redakcja cyt. unormowania oraz użycie w nim zwrotu „w szczególności” uzasadnia twierdzenie, iż przyjęty przez radę gminy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy winien obejmować swym zakresem wszystkie wymienione w nim elementy, ponieważ mają one charakter obligatoryjny.

Rada Miejska w Trzebiatowie, zgodnie z dyspozycją ww. przepisu, w uchwale Nr VI/53/24 zawarła wszystkie wymagane cytowanym przepisem elementy. Jednakże, w ocenie organu nadzoru, uchwała ta zawiera postanowienie sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

W rozdziale 4. pt. „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów” załącznika do uchwały Nr VI/53/24 Rada Miejska uregulowała wymagane przez art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego kwestie zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu. Między innymi, w zamieszczonym w tym rozdziale §1 ust. 1 pkt 3 lit. d postanowiła, że: *Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co dwanaście miesięcy.*

Wskazania jednak wymaga, że materia dotycząca zasad dokonywania podwyżek czynszu, uregulowana została kompleksowo w przepisach rangi ustawowej, a mianowicie w art. 8a i nast. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jak wynika z art. 9 ust. 1b tego aktu podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Skoro zastrzeżenie dotyczące częstotliwości podwyższania czynszu wynika wprost z ustawy, to brak jest podstaw prawnych do przyjęcia, że rada gminy może tę kwestię regulować w sposób odmienny. Prawodawca bowiem nie upoważnił jej do tego rodzaju działania. Rada gminy w ramach określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, może postanowić w szczególności o przesłankach determinujących podwyższenie lub obniżenie stawek czynszu, nie może natomiast ustalić – jak w omawianej sytuacji – częstotliwości podwyżki czynszu, zwłaszcza w sposób inny niż uczynił to ustawodawca.

Z tego względu, stwierdzenie nieważności §1 ust. 1 pkt 3 lit. d w Rozdziale 4 Załącznika do uchwały Nr VI/53/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 września 2024 r. w sprawie: *zmiany załącznika do Uchwały Nr LXIV/474/23 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030*, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na marginesie zauważyć należy, że postanowienie o tożsamym brzmieniu zawierał załącznik do zmienianej obecnie uchwały Nr LXIV/474/23 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie *uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030*, jednak rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 6 lipca 2023 r., znak: P-1.4131.212.2023.AS³⁾, organ nadzoru stwierdził jego nieważność. Z niezrozumiałych względów w uchwale Nr VI/53/24 Rada Miejska w Trzebiatowie powieliła wadliwe unormowanie.

Niezależnie od powyższego wskazania wymagają uchybienia w zakresie oznaczenia i usystematyzowania jednostek redakcyjnych w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030”, stanowiącym Załącznik do uchwały Nr VI/53/24. Przykładowo, przy podziale § 1 Rozdziału 4. tego załącznika na ustępy pominięto ustęp 2 i ustęp 3 (po ustępie 1 kolejnym jest ustęp 4). Ponadto, w całym załączniku nie została zachowana ciągłość numeracji jednostek redakcyjnych (paragrafów) tego aktu, bowiem każdy z rozdziałów Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzebiatów na lata 2023-2030 zawiera w ten sam sposób oznaczone jednostki redakcyjne,

³⁾Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3978.

począwszy od § 1. Tak zredagowany akt powoduje problemy z powołaniem i nazwaniem konkretnego postanowienia w nim zawartego.

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 doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Bartosz Brożyński
I Wicewojewoda Zachodniopomorski