



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 31 października 2024 r.

Poz. 4969

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.304.2024.KN WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 31 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, poz. 1572).

#### stwierdzam nieważność

punktów: 2.7, 2.8, 5.4. Załącznika do uchwały Nr V/54/2024 Rady Miejskiej w Myśliborzu z dnia 26 września 2024 r. w sprawie *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myślibórz na lata 2024-2028*.

#### Uzasadnienie

W dniu 26 września 2024 r. Rada Miejska w Myśliborzu podjęła uchwałę Nr V/54/2024 w sprawie *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myślibórz na lata 2024-2028*.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 4 października 2024 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;*
- 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 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;*

<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 2023 r., poz. 725).

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, że 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 Myśliborzu zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 2 ustawy, w uchwale Nr V/54/2024 zawarła wszystkie wymagane tym przepisem elementy.

Jednakże, w ocenie organu nadzoru, uchwała zawiera postanowienia sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

W punkcie 2.7. Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myślibórz na lata 2024-2028, stanowiącego Załącznik do uchwały Nr V/54/2024, Rada Miejska w Myśliborzu postanowiła, że *umowy najmu lokalu socjalnego zawierane są na okres do 1 roku. Umowy mogą być przedłużane na następne okresy określone w latach, nie dłuższe niż trzyletnie, przy czym okresy przekraczające jeden rok mogą dotyczyć wyłącznie osób nie posiadających zadłużenia.*

Dokonując oceny legalności ww. przepisu, wskazać należy, że zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.* Wolą prawodawcy, wyrażoną w art. 23 ust. 1 ustawy, *umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.* Z treści cytowanych unormowań wynika zatem wprost, że lokale socjalne są pewną kategorią lokali, które muszą spełniać określone warunki i których najem następuje wyłącznie na czas oznaczony, wskazany w umowie najmu takiego lokalu. O tym więc, jaki to będzie konkretny okres najmu socjalnego lokalu, a następnie ewentualnego przedłużenia takiej umowy – współdecydować będą strony umowy. Jednocześnie, w przypadku najmu lokalu socjalnego prawodawca postanowił wprost, że umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (art. 23 ust. 3 ustawy).

Wobec powyższego, stwierdzić należy, że punkt 2.7. Programu narusza nie tylko art. 23 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ale także wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego<sup>2)</sup> tzw. zasadę swobody umów. Zgodnie z tym przepisem, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. A zatem, to najemca oraz dysponent mienia komunalnego, jakim z mocy art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym jest wójt (lub osoba przez niego upoważniona), jako równorzędne strony stosunku cywilnoprawnego, będą władne ustalić w umowie najmu lokalu socjalnego okres jej obowiązywania.

Analogicznie, jako niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa uznać trzeba punkt 2.8 Załącznika do kwestionowanej uchwały, w którym Rada postanowiła, że *umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawierane są na okres 1 miesiąca. Przedłużenie umowy może dotyczyć wyłącznie osób nie posiadających zadłużenia i określone jest w miesiącach, lecz nie dłużej niż 6 miesięcy. Warunkiem przedłużenia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego jest złożenie wniosku do Burmistrza w terminie 10 dni przed upływem daty obowiązywania dotychczasowej umowy. Osoby otrzymujące prawo do pomieszczenia tymczasowego, położonego w mieszkaniowym zasobie Gminy, ponoszą opłaty niezależne od właściciela ze stawką czynszu najmu lokalu socjalnego.*

Tymczasem, w myśl art. 25b ustawy *umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.* Natomiast przedłużenie takiego najmu następuje na warunkach określonych w cytowanym wyżej przepisie art. 23 ust. 3 ustawy – zgodnie bowiem z art. 25e ustawy do najmu tymczasowych pomieszczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 23 ust. 3.

<sup>2)</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r., poz. 1061).

Odnosząc się natomiast do ustalenia w punkt 2.8 Załącznika do uchwały Nr V/54/2024 kwestii opłat i wysokości czynszu, wyjaśnić należy, że Rada wykroczyła poza zakres swojej ustawowej kompetencji. Po pierwsze, uprawnienie Burmistrza Myśliborza do ustalania stawki czynszu wynika wprost z art. 8 pkt 1 ustawy, brak jest zatem podstaw do stanowienia przez Radę Miejską w tym zakresie. Po drugie, zagadnienie dotyczące ponoszenia przez najemcę opłat uregulowane zostało szczegółowo w ustawie (m. in. w art. 9 ust. 5 ustawy).

Podobnie, brak jest uzasadnienia do przyjęcia punktu 5.4. Programu, zgodnie z którym *czynsz w budynkach lub lokalach, które zostały poddane kompleksowemu remontowi lub termomodernizacji może być podwyższony o 20 %, a w nowym budownictwie do 30 % lecz nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.*

Wskazać trzeba, że generalnie materia dotycząca podwyżek czynszu uregulowana została w przepisach rangi ustawowej, tj. w art. 8a i art. 9 ww. ustawy. W art. 8a ust. 4 ww. ustawy określono, że podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e ustawy. Powyższe oznacza, że możliwe jest podwyższenie czynszu ponad 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Ustawodawca jednakże ograniczył taką możliwość do uzasadnionych przypadków wskazanych w art. 8a ust. 4a lub 4e. Zestawiając cytowane wyżej zapisy z uregulowaniem przyjętym przez Radę Miejską w Myśliborzu uznać trzeba, że organ stanowiący Gminy cytowanym wyżej przepisem dokonał nieuprawnionego zawężenia przesłanek do podwyższenia czynszu. Zaistnieć może bowiem sytuacja, w której czynsz w budynkach lub lokalach (poddanych kompleksowemu remontowi lub termomodernizacji) mógłby być podwyższony z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej, bowiem zaistniałyby przesłanki wskazane przez ustawodawcę w art. 8a ust. 4a lub 4e ustawy. Natomiast Rada, przedmiotowym zapisem, taką możliwość wykluczyła

Mając na względzie powyższe, stwierdzenie nieważności punktów: 2.7, 2.8, 5.4. Załącznika do uchwały Nr V/54/2024 Rady Miejskiej w Myśliborzu z dnia 26 września 2024 r. w sprawie *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myślibórz na lata 2024-2028*, 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 doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

**Bartosz Brożyński**  
I Wicewojewoda Zachodniopomorski