



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 31 stycznia 2024 r.

Poz. 712

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.432.2023.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 25 stycznia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688)

#### **stwierdzam nieważność**

§ 9 Załącznika do uchwały Nr LXXX/608/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębno na lata 2024 – 2028.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 28 grudnia 2023 r. Rada Miejska Dębna podjęła uchwałę Nr LXXX/608/2023 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębno na lata 2024 – 2028. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 29 grudnia 2023 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.

W niniejszej sprawie niesporne jest, że uchwała wydana w oparciu o cyt. regulację jest aktem prawa miejscowego, zaliczonym przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej<sup>2)</sup> do źródeł prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Taki akt normatywny musi zatem odpowiadać wszystkim wymogom, jakie prawo stawia w odniesieniu do zasad tworzenia i obowiązywania systemu źródeł prawa. W stosunku do aktów prawa miejscowego znaczenie istotne ma norma zawarta w art. 94 Konstytucji RP, który stanowi, że organy samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej ustanawiają akty prawa miejscowego na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach. Uwzględniając hierarchiczność źródeł prawa akty tego typu mają charakter zależny od źródeł prawa wyższego rzędu, czego konsekwencją jest stanowisko, że nie mogą normować materii uregulowanych aktami wyższego rzędu, a tym bardziej modyfikować przepisów w nich zamieszczonych.

Analiza treści uchwały Nr LXXX/608/2023 prowadzi do wniosku, że nie spełnia ona opisanych wyżej wymogów.

Za wadliwy – w ocenie organu nadzoru – uznać należy przepis §9 Załącznika do uchwały Nr LXXX/608/2023, w którym organ stanowiący Gminy Dębno wskazał, że *czynsz za lokal oddany w najem socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.*

---

<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).

<sup>2)</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

Stanowiąc jak wyżej Rada Miejska postanowiła w istocie o wysokości czynszu za najem socjalny oraz najem pomieszczeń tymczasowych, do czego nie była uprawniona.

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*. Na mocy art. 25e ustawy powyższy przepis stosuje się odpowiednio do najmu tymczasowych pomieszczeń.

Z kolei, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy to właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Mając natomiast na względzie brzmienie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym nie można mieć wątpliwości, że o wysokości czynszu za lokal socjalny i pomieszczenia tymczasowe decydować będzie burmistrz, który ograniczony będzie w tym zakresie wyłącznie przepisem art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada Miejska Dębna nie jest natomiast uprawniona do wprowadzania kolejnych w tej materii ograniczeń.

Wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności §9 Załącznika do uchwały Nr LXXX/608/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębno 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 otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

**Bartosz Brożyński**