



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131.57.2024

Olsztyn, dnia 31 stycznia 2024 r.



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), stwierdzam nieważność załącznika do **uchwały Nr LXVI/373/2023 Rady Gminy Kolno** z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolno na lata 2024-2029”, w części dotyczącej rozdziału 4 ust. 1 w zakresie sformułowania: ...”3,00 zł za 1 m²” oraz „nie częściej niż jeden raz w roku”.

UZASADNIENIE

Rada Gminy Kolno, na sesji w dniu 28 grudnia 2023 r. działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, uchwaliła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kolno na lata 2024-2029, dalej zwany Programem.

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 5 stycznia 2024 r.

Wśród regulacji zamieszczonych w Programie zawarto przepisy, wskazane w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, które w ocenie organu nadzoru istotnie naruszają prawo.

Art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, dalej zwaną ustawą, zawiera delegację dla rady gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, natomiast w ust. 2 i ust. 3 wskazano obligatoryjne regulacje, które powinny być uwzględnione w ww. aktach, należących do kategorii aktów prawa miejscowego.

W rozdziale 4 ust. 1 Programu – „Zasady polityki czynszowej”, postanowiono, iż Wójt Gminy Kolno ustala stawkę czynszu 3,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kolno, nie częściej niż jeden raz w roku.

Wysokość stawki czynszu wskazana w kwestionowanym postanowieniu, została wprowadzona przez Radę Gminy Kolno bez upoważnienia ustawowego. W myśl art. 21 ust.

2 pkt 4 ustawy, rada gminy obowiązana jest uregulować w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu. Wskazany przepis ustawy nie zawiera kompetencji dla rady gminy do ustalenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych. Z treści art. 8 pkt 1 ustawy wynika, że stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości ustala organ wykonawczy, zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. Ustalenie stawki czynszu najmu lokali nastąpiło więc z naruszeniem kompetencji organu wykonawczego. Przepis ten nie zawiera delegacji do określenia stawki czynszu, jest to bowiem kompetencja organu wykonawczego gminy, o czym stanowi art. 8 pkt 1 ustawy.

Powyższe znajduje oparcie w orzecznictwie sądów administracyjnych, m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 7 grudnia 2023 r. sygn. akt III SA/Kr 736/23, w którym Sąd wskazał, iż ... „Rada Miejska wkroczyła w kompetencje Burmistrza, do którego należało ustalanie wysokości stawek czynszu. Jak słusznie podnosi się w orzecznictwie sądów administracyjnych nie można twierdzić, że ustalanie minimalnej stawki czynszu za najem lokali użytkowych, stanowiących własność gminy, można zaliczyć do zasad wynajmowania nieruchomości (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym) lub zasad zarządu mieniem gminy (art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym). Rada nie może więc ze skutkiem wobec osób trzecich wiązać organu wykonawczego w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów (w tym najmu) przez gminę, jeżeli ustawa takich uprawnień radzie nie przyznaje (por. wyrok NSA z dnia 7 października 2020 r., OSK 2141/18)“.... .

Ponadto sformułowanie zawarte w kwestionowanym postanowieniu ”nie częściej niż jeden raz w roku”, stanowiącym o zasadach dokonywania podwyżek czynszu rażąco narusza prawo. Przedmiotowa materia została bowiem kompleksowo uregulowana w przepisach rangi ustawowej, a mianowicie w art. 8a i nast. ustawy. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać (art. 9 ust. 1b ustawy). Natomiast sama wysokość podwyżki jest ustalana przez organ wykonawczy, z uwzględnieniem przepisów art. 8a ust. 4-4e ustawy.

Biorąc pod uwagę powyższe, uznać należy, że organ stanowiący gminy nie posiada kompetencji do zmiany zasad podwyższania czynszu, w szczególności nie jest dopuszczalne ustalanie przez radę kiedy nastąpi jego podwyższenie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy Kolno
2. Wójt Gminy

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego

Mateusz Szawer
I Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski