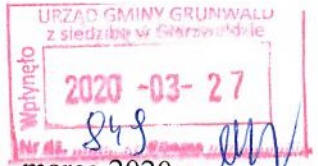


P. Sobotowski

Olsztyn, dnia 24 marca 2020 r.



WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

PN.4131.124.2020

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r., poz. 506 z późn.zm.), stwierdzam nieważność uchwały Rady Gminy Grunwald z siedzibą w Gierzwaldzie Nr XXI/160/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania czynszów regulowanych.

Uzasadnienie

Rada Gminy Grunwald, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, art. 25, art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 7, art. 21 ust. 2 pkt 4 i art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podjęła uchwałę, o której mowa na wstępie.

Na wstępie należy wskazać, iż zgodnie z zasadą, iż organy władzy publicznej winny działać na podstawie i w granicach prawa, rada nie może bez podstawy prawnej wkraczać w kompetencje organu wykonawczego. Podejmowanie przez radę czynności, które należą do sfery wykonawczej, stanowi bowiem naruszenie, wynikającej z art. 169 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zasady podziału organów jednostek samorządu terytorialnego, na stanowiące i wykonawcze.

W § 1 ust. 1 i ust. 2 uchwały, Rada Gminy odpowiednio uchwaliła stawkę podstawową czynszu za wynajem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz stawkę czynszu za wynajem 1m² powierzchni użytkowej przeznaczonego na najem socjalny. W ust. 3 zdefiniowała, co należy rozumieć przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego na potrzeby ww. uchwały. W § 2 i § 3 uchwały zostały określone zasady polityki czynszowej, ustalone zostały wskaźniki obniżające stawkę podstawową za wynajem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Grunwald, określono maksymalną wysokość obniżki stawki bazowej czynszu, wskazano, iż w odniesieniu do stawek czynszu za najem socjalny lokalu nie stosuje się czynników obniżających oraz iż podwyższenie standardu mieszkania na własny koszt i za zgodą właściciela budynku nie stanowi podstawy do zwiększenia stawki bazowej czynszu.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku; położenia lokalu w budynku; wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; ogólnego stanu technicznego budynku (art. 7 ust. 1); jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, **ustala organ wykonawczy tej jednostki. Zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4** (art. 8 pkt 1); rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 21 ust. 1 pkt 1); wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu (art. 21 ust. 2 pkt 4); stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy (art. 23 ust. 4).

W świetle powołanych w podstawie prawnej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent

miasta. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Plany wykorzystania zasobu, o których mowa w ust. 2, opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste; prognozę: dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości; program zagospodarowania nieruchomości zasobu (art. 25).

Powołane przepisy w sposób jednoznaczny wskazują, iż organem uprawnionym do gospodarowania mieniem gminnym jest wójt gminy i to on, zgodnie z powołanym art. 8 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustala stawki czynszu zgodnie z zasadami polityki czynszowej, określonej przez radę gminy w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Ustalenie zatem stawki podstawowej czynszu za wynajem 1 m², o których mowa w § 1 ust. 1 i ust. 2 uchwały, wykracza poza kompetencje organu stanowiącego gminy i jednocześnie wkracza w kompetencje organu wykonawczego.

Rada Gminy Grunwald, jak wskazują powołane wyżej przepisy jest uprawniona i zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w którym określa zasady polityki czynszowej w gminie. Użyte przez ustawodawcę w art. 21 ust.1 ustawy sformułowanie "rada gminy uchwała", powoduje, iż nie pozostawia się organowi stanowiącemu żadnej dowolności w zakresie tworzenia prawa miejscowego w tym przedmiocie. W ramach upoważnienia ustawowego organ stanowiący gminy ma zatem obowiązek wydać przepisy normujące materię objętą upoważnieniem.

Regulacje zatem zawarte w postanowieniach § 2 i § 3 uchwały winny znaleźć odzwierciedlenie w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, brak jest natomiast podstawy do wprowadzenia tych regulacji w ramach niniejszej uchwały.

Należy również wskazać, iż definicja powierzchni użytkowej lokalu przez, która należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału, została wprowadzona w art. 2 pkt 7 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...).

Zgodnie z przyjętym stanowiskiem judykatury, uznaje się za niedopuszczalne takie działania organu realizującego delegację ustawową, które polega na powtarzaniu bądź modyfikacji norm prawnych o charakterze powszechnie obowiązującym.

Mając na uwadze powyższe postanowiono, jak w sentencji.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Otrzymują :

- Przewodniczący Rady Gminy Grunwald
- Wójt gminy Grunwald

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Artur Chojcki