



WOJEWODA  
WARMIŃSKO - MAZURSKI  
PN.4131. 126 .2023

Olsztyn 27 marca 2023 r.

## ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40), **stwierdzam nieważność uchwały Nr LIX/578/23 Rady Miejskiej w Piszach z dnia 23 lutego 2023 r. o zmianie uchwały w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pisz na lata 2023-2027”, w części dotyczącej § 1 w zakresie zwrotu „oprócz najemców lokali socjalnych”.**

## UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Piszach, powołując się na art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.), zmieniła uchwałę w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pisz na lata 2023-2027”.

Zmiana wskazana w § 1 ww. uchwały polega w szczególności na tym, że w załączniku do uchwały Nr LIII/528/22 Rady Miejskiej w Piszach z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pisz na lata 2023-2027 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5256), w § 6 dodaje się ust. 11 w brzmieniu: „11. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 4 i ust. 7, mogą być udzielane w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, oprócz najemców lokali socjalnych.”.

Zdaniem organu nadzoru, przedmiotowa uchwała we wskazanej części jest sprzeczna z prawem, gdyż w sposób istotny narusza obowiązujące przepisy prawa.

W myśl art. 20 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, gmina w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W przypadku zrealizowania ww. uprawnienia, rada gminy, działając w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy, uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie natomiast z ust. 2 pkt 4 wskazanego przepisu wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w m.in. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

W ocenie organu nadzoru, postanowienie ww. uchwały zmieniającej w części eliminującej najemców lokali socjalnych, z kręgu osób, którym może być udzielona obniżka czynszu - jest sprzeczne z przepisami art. 7 ust. 2, ust. 7, ust. 9 i ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z regulacją art. 7 ust. 2 ww. ustawy, w przypadku właścicieli lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, przewidziana została możliwość obniżenia stawek czynszu, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej. Uprawnienie do ubiegania się o obniżenie stawki czynszu ustawodawca przyznał najemcom o niskich dochodach. Ustawodawca wskazał także, że obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Ustawodawca przesądził, że kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że krąg osób uprawnionych do obniżki czynszu określony został przez ustawodawcę, a jedynym kryterium takiego uprawnienia może być dochód poszczególnych najemców. W konsekwencji, rada gminy nie posiada kompetencji do zawężania grupy osób uprawnionych do obniżki czynszu, w sposób nieprzewidziany w ustawie. Skoro przepis rangi ustawowej przewiduje możliwość obniżenia czynszu przez właścicieli lokali, to akt prawa miejscowego, jako akt niższego rzędu w hierarchii źródeł prawa, nie może wprowadzać zasad odmiennych. Rada gminy nie ma kompetencji do decydowania, czy stosować obniżki czynszu, czy ich nie stosować.

Podkreślić też trzeba, że w świetle konstytucyjnej regulacji źródeł prawa (art. 87-94 Konstytucji), akt prawa miejscowego jest źródłem prawa powszechnie obowiązującego, a więc aktem o charakterze normatywnym, zawierającym normy generalne i abstrakcyjne o zasięgu lokalnym, tj. obowiązującym na obszarze działania organu, który go ustanowił, uchwalonym na podstawie i w granicach ustaw, wymagającym ogłoszenia we właściwym promulgatorze. Biorąc pod uwagę wskazane wyżej cechy aktu prawa miejscowego o charakterze wykonawczym, jakim jest przedmiotowa uchwała, należy stwierdzić, że postanowienia tej uchwały w szczególności nie mogą wykraczać poza zakres ustawowego upoważnienia do jej wydania, być niezgodne z innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa ani powtarzać regulacji w tych przepisach zawartych. Naruszenie któregośkolwiek z wymienionych wymogów będzie, co do zasady, skutkowało nieważnością wadliwego postanowienia uchwały. Tego rodzaju wady legislacyjne są bowiem traktowane w utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych jako przypadki istotnego naruszenia prawa (patrz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 września 2009 r., sygn. II OSK 1077/09).

W związku z tym, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Piszcu,
2. Burmistrz Pisza.

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI  
*Artur Chojęcki*