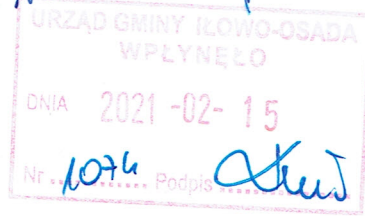


WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSK

P. Grobiński  
15.02.2021 r.

V. J. J. J.  
15.02.2021 r.



Olsztyn, 10 lutego 2021 r.

PN.4131.57.2021

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) stwierdzam nieważność § 9 ust. 6, § 9 ust. 8 i § 10 ust. 2 – 5 załącznika do uchwały Nr XXVII/169/20 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iłowo-Osada na lata 2021-2026”.

## UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXVII/169/20 Rada Gminy Iłowo – Osada, uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Iłowo-Osada na lata 2021-2026, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

W § 9 ust. 6 Programu, Rada ustaliła, że podwyższanie czynszu lub opłat za używanie lokalu nie może być dokonywana częściej niż co 12 miesięcy. Tymczasem zagadnienie podwyższania czynszu, zostało uregulowane w art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.), zgodnie z którym 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.

Mając na uwadze powołany powyżej przepis, należy stwierdzić, iż ustawodawca określił częstotliwość dokonywanych podwyżek czynszu, wskazując, iż mogą się być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy. Rada Gminy nie miała podstaw prawnych do regulowania w uchwale materii, która została już uregulowana w przepisach rangi ustawowej. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim, w wyroku z dnia 20 kwietnia 2017 r., sygn. akt: II SA/Go 134/17, stwierdził, iż powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikacja oraz uzupełnienie przez przepisy stanowione przez organy jednostek samorządu terytorialnego, jest niezgodne z zasadami legislacji i stanowi wykroczenie poza zakres ustawowego upoważnienia. Uchwała rady gminy nie może regulować jeszcze raz tego, co jest już zawarte w obowiązującej ustawie.

Powyższe uwagi odnoszą się również do postanowień § 10 ust. 3 i 4 Programu, które dotyczą okresu, na który udziela się obniżki czynszu za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy oraz przesłanek przedłużenia obniżki czynszu na kolejne okresy. Zagadnienia te, zostały

uregulowane art. 7 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W **§ 9 ust. 8 Programu**, Rada przyjęła, że najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania – opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych

Zdaniem organu nadzoru, rada gminy nie ma uprawnienia do nałożenia w przedmiotowym Programie na najemcę, obowiązków związanych z realizacją zawartej umowy najmu.

Najem lokalu należy do sfery wykonawczej, co oznacza, że wójt, będący organem uprawnionym do składania w imieniu gminy oświadczeń woli, jest podmiotem właściwym do kreowania sytuacji prawnej gminy i stosunków cywilnoprawnych - w drodze umów cywilnoprawnych - pomiędzy gminą, a zainteresowaną stroną. Tym samym, Rada, normując powyższe kwestie – dotyczące obowiązków najemcy, bezpośrednio zaingerowała w treść stosunków cywilnoprawnych. Stanowi to ograniczenie uprawnień organu wykonawczego gminy, wynikających z przepisów art. 30 ustawy o samorządzie gminnym i narusza konstytucyjną zasadę podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 7 października 2014 r., sygn. akt II SA/OI 869/14).

Ponadto w **§ 10 ust. 2 Programu**, Rada przewidziała warunki, które musi spełniać najemca, łącznie z pogorszeniem sytuacji życiowej, by otrzymać obniżenie stawki czynszu, a w **§ 10 ust. 5 Programu** przyjęła, iż w przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności, bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki przed obniżką. Przywołana regulacja jest sprzeczna z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przepis ten stanowi, iż obniżki, o których mowa w ust. 2, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Powyższe wskazuje, iż obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy i po jej udzieleniu organ nie ma możliwości ani jej wstrzymania, ani zawieszenia.

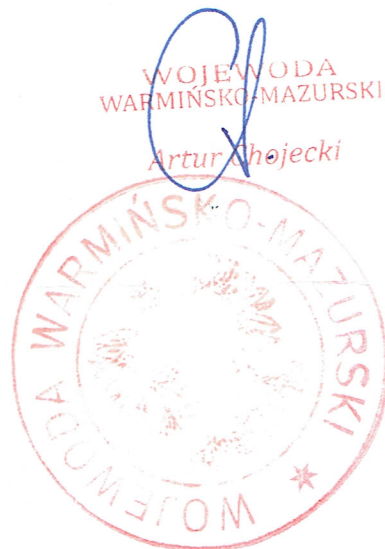
Ponadto, zgodnie art. 7 ust. 7 ww. ustawy, właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

Zgodnie zaś z art. 7 ust. 9 w przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu, natomiast w świetle ust. 10, wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6, obniżki czynszu nie udziela się, a jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

W powołanych wyżej przepisach, ustawodawca przewidział zamknięty katalog możliwości odstąpienia od stosowania obniżek czynszu, zatem wprowadzenie możliwości pozbawienia obniżki dochodowej w przypadku niedokonywania przez użytkownika lokalu opłat za lokal lub uzależnienia tego od innych, przyjętych przez radę gminy warunków, nie znajduje oparcia w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe powoduje, iż uchwalenie kwestionowanych postanowień nastąpiło bez podstawy prawnej. Wynikające z art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, prawo do ustalenia warunków obniżania czynszu nie może bowiem pozostawać w sprzeczności z postanowieniami art. 7 ustawy.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.



Otrzymują:  
Przewodniczący Rady Gminy Iłowo-Osada,  
Wójt Gminy Iłowo-Osada