

Projekt

z dnia 13 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VIII/.../2024
RADY MIASTA I GMINY MARGONIN**

z dnia 13 listopada 2024 r.

w sprawie zmiany Uchwały nr XXII/232/2020 RADY MIASTA I GMINY MARGONIN z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024, poz. 1465), art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2023 poz. 725) Rada Miasta i Gminy Margonin, uchwala co następuje:

§ 1. Zmienia się załącznik do uchwały nr XXII/232/2020 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024 w ten sposób, że w Części IV pkt 1 załącznika wykreśla się zdania:

„Zmiana wysokości bazowej czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w 2020-2024 winna być dokonywana z mocą obowiązującą od 1 stycznia każdego roku, nie więcej niż o 5 % w stosunku do stawki bazowej aktualnie obowiązującej. Brak działań w tej kwestii będzie pogłębiał obciążenia gminy w utrzymaniu zasobu i dekapitalizację majątku zasobu”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Margonin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 poz. 725) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zagadnienia określone w art. 21 pkt 1–8 ustawy.

Zmiana wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi prawidłowe, zgodne z przepisami prawa gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Margonin.

Zmiana polega na wykreśleniu w Części IV pkt 1 programu zdań: „Zmiana wysokości bazowej czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w 2020-2024 winna być dokonywana z mocą obowiązującą od 1 stycznia każdego roku, nie więcej niż o 5 % w stosunku do stawki bazowej aktualnie obowiązującej. Brak działań w tej kwestii będzie pogłębiał obciążenia gminy w utrzymaniu zasobu i dekapitalizację majątku zasobu”. Należy wskazać, iż rada gminy w tym zakresie upoważniona jest - na mocy art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - jedynie do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Może ona zatem postanowić w szczególności o przesłankach i wysokości obniżek czynszu, nie może natomiast stanowić o częstotliwości podwyżek czynszu (zmiany wysokości stawki bazowej czynszu). Ponadto jak wynika z ugruntowanego orzecznictwa sądowego oraz stanowiska organów nadzoru Rada nie jest stroną umowy najmu, w związku z tym nie jest ona uprawniona do ustalania częstotliwości podwyżek czynszu (zmiany wysokości stawki bazowej czynszu). Przy czym rada, jako organ stanowiący gminy, nie została upoważniona do uregulowania ww. materii. To organ wykonawczy gminy, jako organ gospodarujący mieniem, w tym mieszkaniowym zasobem gminy i zawierający umowy z podmiotami wynajmującymi lokale w mieszkaniowym zasobie gminy, jest władny dokonywać podwyżek czynszu z zastosowaniem zasad określonych w ustawie.

W konsekwencji należało dostosować zapisy programu do obowiązującego stanu prawnego.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.