

**UCHWAŁA NR LXV/1366/23
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargi Pań E
Z , H S i B S na uchwałę w sprawie przyjęcia Programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 1, w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 r. poz. 259 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwala:**

§ 1. Przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargę Pani E.Z., Pani H.S. i Pani B.S. na uchwałę nr XLI/916/21 Rady Miasta Katowice z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025.

§ 2. Prawne i faktyczne argumenty odpowiedzi na skargę zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Maciej Biskupski

Uzasadnienie

Dnia 22 maja 2023 r. wpłynęła do Urzędu Miasta Katowice skarga z dnia 17 maja 2023 r. Pani E.Z., Pani H.S. i Pani B.S. na:

- zarządzenie nr 1608/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, za najem socjalny lokali i pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne w zakresie załącznika do zarządzenia „Czynniki różnicowania stawek czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych”, to jest § 9 ust. 2-4;

- uchwałę nr XLI/916/21 Rady Miasta Katowice z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 odnośnie zapisów zawartych w załączniku nr 7 „Czynniki różnicowania stawek czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych”, to jest § 9 ust. 2-4.

Uchwale w zaskarżonym zakresie Skarżące zarzuciły naruszenie:

- art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, poprzez naruszenie zasady równości wobec prawa uznając, iż wykwaterowanie z lokali mieszkalnych pozostających w byłym zasobie SM DOM Sp. z o. o. w Katowicach mieszkańców budynku położonego w Katowicach przy ul. Bytkowskiej 68a-d uwolniło najemców od obowiązku płacenia tzw. „czynnika wyrównawczego”;

- art. 7 Konstytucji RP poprzez przekroczenie przez Prezydenta Miasta Katowice ustawowej granicy płynącej z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz ustalenie stawki czynszu, która nie znajduje ustawowego uzasadnienia w zakresie tzw. „czynnika wyrównawczego”;

- art. 39 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) poprzez wskazywanie na pojęcie „czynsz wolny”, które ustawodawca uchylił z porządku prawnego;

- art 7 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) poprzez ustalenie elementów stawki czynszu, która nie znajduje ustawowego uzasadnienia i narzucenie na najemców przejętego przez miasto Katowice zasobu SM DOM Sp. z o. o. obowiązku płacenia tzw. „czynnika wyrównawczego”, którego wartość stanowi różnicę pomiędzy stawką czynszu obowiązującą w umowie najmu lokalu a stawką czynszu ustaloną zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice; tak ustalony składnik czynszu jest w ocenie skarżących poza wartością użytkową lokalu;

- art. 21 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) poprzez uznanie, że Rada gminy jest uprawniona do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w którym narzuca się na najemcę lokalu gminnego obowiązek płacenia wraz z czynszem tzw. czynnika wyrównawczego jako podwyżki czynszu w związku z nabyciem od spółki mieszkaniowej.

Wobec powyższego Skarżące wniosły o stwierdzenie niezgodności z prawem ww. uchwały w zaskarżonym zakresie.

W świetle powyższego należy zauważyć, co następuje.

Odnośnie skargi w części dotyczącej uchwały - zarzuty Skarżących nie zasługują na uwzględnienie z następujących powodów:

1. Zarzut naruszenia art. 32 ust. 1 Konstytucji RP poprzez naruszenie zasady równości wobec prawa uznając, iż wykwaterowanie z lokali mieszkalnych pozostających w byłym zasobie SM DOM Sp. z o. o. w Katowicach mieszkańców budynku położonego w Katowicach przy ul. Bytkowskiej 68a-d uwolniło najemców od obowiązku płacenia tzw. „czynnika wyrównawczego”.

Uchwała Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 nie różnicuje obywateli i zapewnia ich równe traktowanie. Nabycie przez miasto Katowice od SM DOM Sp. z o. o. nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w żaden

sposób nie pogorszyło sytuacji finansowej osób zamieszkujących lokale mieszkalne w ww. budynkach. Czynsze na podstawie wskazanych przez Skarżące przepisów, a także stosownie do przepisu art. 678 Kodeksu cywilnego, zostały utrzymane na dotychczasowym poziomie.

Ponadto w dniu 22 lipca 2021 r. Rada Miasta Katowice podjęła uchwałę nr XXXVII/820/21 w sprawie ustalenia wysokości bonifikat udzielanych najemcom przy sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o. o. Uchwała ta przyznaje najemcom lokali mieszkalnych w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o. o. wyższe, bardziej korzystne bonifikaty niż obowiązujące najemców innych lokali mieszkalnych stanowiących własność miasta Katowice. Świadczy to o preferencyjnym traktowaniu przez Radę Miasta Katowice najemców lokali w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o. o. przy wykupie lokali.

Przytoczenie naruszenia zasady równości nie ma tu uzasadnienia. Przyjęte w załączniku nr 7 do załącznika do uchwały czynniki różnicowania stawek czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dotyczą wszystkich mieszkańców komunalnego zasobu mieszkaniowego, w tym przyjmowanego od innych podmiotów. Trudno uznać, że przekwaterowanie mieszkańców ulicy Bytkowskiej 68a-d miało na celu różnicowanie najemców, bowiem powodem przekwaterowania był zły stan techniczny budynków stwarzający zagrożenie dla ich użytkowników. Tak więc wskazując lokatorom lokale zamienne w zasobie komunalnym zastosowano w nich stawkę czynszu zgodnie z obowiązującym zarządzeniem nr 1608/2021 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 28 kwietnia 2021 r.

2. Zarzut naruszenia art. 7 Konstytucji RP poprzez przekroczenie ustawowej granicy płynącej z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz ustalenie stawki czynszu, która nie znajduje ustawowego uzasadnienia w zakresie tzw. „czynnika wyrównawczego”.

Uchwała Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). W załączniku nr 7 do załącznika do uchwały w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice Rada Miasta Katowice uwzględniła wszystkie wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy czynniki podwyższające lub obniżające czynsz. Nie wyklucza to jednak zastosowania również innych elementów, które mogą wpłynąć na obniżenie lub podwyższenie czynszu, co potwierdził również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 10 listopada 2009r. sygn. akt II SA/Sz 840/09.

Sytuacji najemców lokali mieszkalnych w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o. o. nie sposób rozpatrywać w oderwaniu od okoliczności i przyczyn włączenia lokali w ww. budynkach do komunalnego zasobu mieszkaniowego miasta Katowice. Przedmiotowe nieruchomości wcześniej stanowiły zasób mieszkaniowy dawnego przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Metalurgiczne SILESIA, a następnie stanowiły własność kolejnych spółek prawa handlowego. Z uwagi na stan własnościowy, a także obciążenie hipoteczne nieruchomości, najemcy, z których część w przeszłości była pracownikami Zakładów Metalurgicznych SILESIA, nie mieli możliwości nabycia zajmowanych mieszkań, w tym byłych mieszkań zakładowych. Najemcy wielokrotnie występowali do miasta Katowice o wykup od SM DOM Sp. z o. o. nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi celem umożliwienia im zakupu od miasta Katowice użytkowanych na podstawie umów najmu lokali mieszkalnych. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społecznym nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi zostały w 2019 roku nabyte przez miasto Katowice od SM DOM Sp. z o. o. z zamiarem wyodrębnienia i sprzedaży na rzecz najemców usytuowanych w nich lokali mieszkalnych. Osoby zajmujące lokale w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o. o. weszły w stosunek najmu niezależnie od ich sytuacji dochodowej. Nie ma zatem powodów do obniżania im stawek czynszu do poziomów obowiązujących w innych budynkach stanowiących własność miasta Katowice, w których większość najemców otrzymała przydział lokalu na podstawie skierowania z uwagi na uzyskiwane niskie dochody.

Nadmienić przy tym należy, że nabycie przez miasto Katowice lokali mieszkalnych od SM DOM Sp. z o. o. zostało dokonane z finansowym wparciem uzyskanym z Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie przepisu art. 3 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788) jako byłych lokali zakładowych. Uzyskane przez miasto Katowice wsparcie zakupu byłych lokali zakładowych wynosiło 50% kosztów zakupu. Zgodnie z art. 7c ust. 2 pkt 1 ustawy w przypadku, gdy wysokość finansowego wsparcia udzielanego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1, w wyniku którego zostanie utworzony lokal

mieszkalny, stanowi co najmniej 45 % kosztów – stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie może przekraczać w skali roku 3,5%. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Śląskiego wskaźnik przeliczeniowy za 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na drugi i trzeci kwartał wynosi dla miasta Katowice 6.956,00 zł/m². Stąd maksymalna stawka czynszu, jaką zgodnie z ww. przepisem miasto Katowice mogłoby zastosować wobec najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach nabytych od SM DOM Sp. z o. o. wynosi 20,28 zł/m² miesięcznie. Stawki obowiązujące w umowach najmu lokali mieszkalnych w budynkach nabytych przez miasto Katowice od SM DOM Sp. z o. o., uwzględniające czynnik wyrównawczy, nie przekraczają kwoty 12,00 zł/m² miesięcznie, wobec czego są na znacznie niższym poziomie niż pozwalają na to przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

3. Zarzut naruszenia art. 39 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) poprzez wskazywanie na pojęcie „czynsz wolny”, które ustawodawca uchylił z porządku prawnego.

Uchwała Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 w żadnym miejscu nie zawiera pojęcia „czynszu wolnego”.

4. Zarzut naruszenia art 7 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz ustalenie elementów stawki czynszu, która nie znajduje ustawowego uzasadnienia poprzez narzucenie na najemców przejętego przez miasto Katowice zasobu SM DOM Sp. z o. o. obowiązku płacenia tzw. „czynnika wyrównawczego”, którego wartość stanowi różnicę pomiędzy stawką czynszu obowiązującą w umowie najmu lokalu a stawką czynszu ustaloną zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice; tak ustalony składnik czynszu jest w ocenie skarżących poza wartością użytkową lokalu.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) 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:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Sformułowanie „w szczególności” pozwala przyjąć, że dopuszczalne jest uwzględnienie również innych elementów, które mogą wpłynąć na obniżenie lub podwyższenie czynszu. Warto podkreślić, że przepis art. 7 odnosi się nie tylko do komunalnego zasobu mieszkaniowego, ale do całego publicznego zasobu mieszkaniowego, a więc również do lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta Katowice wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. W umowach najmu zawieranych przez miasto Katowice na podstawie zarządzeń Wojewody Śląskiego w nieruchomościach przejmowanych przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Katowice od innych podmiotów również naliczany jest czynnik wyrównawczy, którego wysokość obliczana jest analogicznie jak w komunalnym zasobie mieszkaniowym miasta Katowice. Co więcej, na konieczność utrzymania czynszów na dotychczasowym poziomie w lokalach przejmowanych przez Skarb Państwa od innych podmiotów, wskazuje Wojewoda Śląski w korespondencji kierowanej do Prezydenta Miasta Katowice.

5. Zarzut naruszenia art 21 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) poprzez uznanie, że Rada gminy jest uprawniona do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w którym narzuca się na najemcę lokalu gminnego obowiązku płacenia wraz z czynszem tzw. czynnika wyrównawczego jako podwyżki czynszu w związku z nabyciem zasobu od spółki mieszkaniowej.

Zastosowanie czynnika wyrównawczego w stawce czynszu lokali przejmowanych od innych podmiotów zostało przyjęte przez Radę Miasta Katowice w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice jako jedna z zasad polityki czynszowej, co jest zgodne z przepisem art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

(Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Należy podkreślić, że zgodnie z art 678 § 1 Kodeksu cywilnego gmina wstąpiła w prawa zbywcy zachowując istniejący stosunek najmu czyli obowiązujący u wcześniejszego właściciela, jedynie w obowiązującej najemców stawce czynszu wyodrębniono stawkę wynikającą z zarządzenia Prezydenta uwzględniającą czynniki różnicujące oraz czynnik wyrównawczy, co sumarycznie dało taką samą wysokość czynszu, którą najemcy uiszczali przed przejęciem nieruchomości do zasobu Miasta. Nie można więc się zgodzić z tezą, że czynnik wyrównawczy jest podwyżką zastosowaną wobec najemców zasobu nabytego od SM DOM Sp. z o. o.

Oдноśnie skargi w części dotyczącej zarządzenia nr 1608/2021 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 28 kwietnia 2021 r. skarga w tym zakresie zostanie przekazana przez Prezydenta Miasta Katowice odrębnym dokumentem.

W świetle powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.