

**UCHWAŁA NR LXIX/1402/23
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargi Wojewody Śląskiego 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. 93 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. 1634)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargę Wojewody Śląskiego 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 5 lipca 2023 r. wpłynęła skarga Wojewody Śląskiego nr NPII.4131.2.36.2023 z dnia 5 lipca 2023r. o stwierdzenie nieważności uchwały 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, w części:

- § 19 ust. 4-6 Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Katowice na lata 2021-2025, stanowiącego załącznik do uchwały oraz § 1 ust. 2 i § 9 załącznika Nr 7 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Katowice na lata 2021-2025, jako niezgodnej z art. 7 ust. 1 i art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) - dalej jako „ustawa” w związku z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy i art. 32 Konstytucji RP,

- § 19 ust. 7 i ust. 8 zd. 2 Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Katowice na lata 2021-2025, stanowiącego załącznik do uchwały, jako niezgodnej z art. 7 ust. 1 i art. 8 pkt 1 ustawy w związku z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy oraz art. 40 ust. 1 o samorządzie gminnym w związku z art. 2 i art. 169 Konstytucji RP.

W świetle powyższego należy zauważyć, co następuje.

Rozstrzygnięciem nadzorczym nr NPII.4131.1.1226.2021 z dnia 29 grudnia 2021 r. Wojewoda Śląski stwierdził nieważność uchwały 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 – w części:

- § 16 pkt 1-4 oraz § 34 ust. 3 załącznika Nr 1 do uchwały, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i art. 7 Konstytucji RP w związku z art. 40 ust. 3 w związku z art. 38 ust. 1 i art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku poz. 1990 ze zm.),

- § 17 pkt 2 lit. b, § 18 ust. 2 pkt 2, § 19 ust. 11 i 13 pkt 2 załącznika Nr 1 do uchwały, **§ 1 ust. 2 pkt 1 oraz § 9 ust. 1** załącznika Nr 7 do załącznika nr 1 do uchwały, jako sprzecznej z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy,

- § 18 ust. 2 pkt 1 lit. d załącznika Nr 1 do uchwały, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy w związku z art. 2 ust. 1 pkt 4 i art. 6a ust. 1, 2 i 3 pkt 3 lit. a i lit. b ustawy oraz art. 4 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy,

- § 18 ust. 2 pkt lit. e i ust. 4 załącznika Nr 1 do uchwały, jako sprzecznej z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy w związku z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach, po rozpoznaniu sprawy ze skargi Miasta Katowice na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 29 grudnia 2021 r. nr NPII.4131.1.1226.2021 w przedmiocie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice, wydał wyrok o sygn. akt III SA/GI 277/22 z dnia 25 kwietnia 2022 roku, którym uchylił zaskarżone rozstrzygnięcie nadzorcze w części stwierdzającej nieważność:

1. § 17 pkt 2 lit. b, § 18 ust. 2 pkt 2, § 19 ust. 11 i 13 pkt 2 załącznika Nr 1 do uchwały, **§ 1 ust. 2 pkt 1 oraz § 9 ust. 1** załącznika Nr 7 do załącznika nr 1 do uchwały,

2. § 17 pkt 2 załącznika Nr 1 do uchwały,

3. § 18 ust. 2 pkt 1 lit. d załącznika Nr 1 do uchwały.

W uzasadnieniu wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził m. in., że należy zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego, to jest Prezydenta Miasta Katowice, iż *art. 21 ust. 3b ustawy, zgodnie z którym rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, co do zasady pozwala gminie na ustanowienie odrębnych zasad wynajmu takich lokali w tym na oddanie w najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² za wylicytowaną stawkę czynszu(...). Stąd zamieszczenie w załączniku nr 7 określającym czynniki różnicowania stawek czynszu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (§ 1 ust 2 i § 9 ust. 1 załącznika) było dopuszczalne.*

Opisanie ustalania czynszu w drodze przetargu wypełnia zapis art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy. Realizacja takiej możliwości została uszczegółowiona w zasadach wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. W ocenie Sądu kwestionowana regulacja nie narusza art. 7 ust. 1 i 2 ustawy ani art. 4 ust. 1 ustawy.

Ponadto sąd w uzasadnieniu w/w wyroku zwrócił uwagę na fakt, że wyrokiem z dnia 30 marca 2021 r., sygn. akt III SA/GI 159/21 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach oddalił skargę Wojewody Śląskiego na uchwałę nr VIII/146/19 Rady Miasta Katowice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice" m. in. w części dot. formuły wynajmu lokali o pow. przekraczającej 80 m² w drodze przetargu. Sprawa została zakończona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt III OSK 6685/21 z dnia 9 lutego 2023 r.

Sąd stwierdził, że w skardze wniesionej w powołanej już sprawie o sygn. III SA/GI 159/21 Wojewoda Śląski nie zakwestionował samej możliwości ustalenia czynszu w drodze przetargu, a jedynie zarzucił przekroczenie upoważnienia ustawowego polegającego na określeniu czasu trwania umów najmu określonych w § 13 ust. 4 (umowa najmu lokalu o czynszu ustalonym w przetargu). Zatem, podobnie jak w przypadku oddania w najem lokalu po uprzednim jego wyremontowaniu przez przyszłego najemcę stanowisko Wojewody jest niespójne.

Wojewoda Śląski zaskarżył do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 25 kwietnia 2022r., sygn. akt III SA/GI 277/22 w części, w jakiej wyrok ten uchyla rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające nieważność § 17 pkt 2 załącznika nr 1 do uchwały (punkt 2 sentencji wyroku), natomiast nie zaskarżył wyroku w części, w jakiej wyrok ten uchyla rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające nieważność § 17 pkt 2 lit. b, § 18 ust. 2 pkt 2, § 19 ust. 11 i 13 pkt 2 załącznika Nr 1 do uchwały, § 1 ust. 2 pkt 1 oraz 9 ust. 1 załącznika Nr 7 do załącznika nr 1 do uchwały (punkt 1 sentencji wyroku).

Biorąc pod uwagę, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach wydał już w dniu 25 kwietnia 2022 r. wyrok, w którym rozstrzygnął m. in. o zgodności z przepisami prawa § 1 ust. 2 pkt 1 oraz 9 ust. 1 załącznika Nr 7 do załącznika nr 1 do uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice, uznać należy, że sprawa objęta skargą pomiędzy tymi samymi stronami w tej części została już prawomocnie osądzona i skarga w tej części winna zostać odrzucona (art. 58 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2023 r. poz. 1634).

Nadmienić przy tym należy, że polityka mieszkaniowa Miasta Katowice w zakresie m. in. wynajmowania lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m² ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu, była przedmiotem kontroli Najwyższej Izby Kontroli i w wystąpieniu pokontrolnym sygn. LKA.410.012.01.2021 nr P/21/026 – Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus Izba oceniła pozytywnie działania gminy w tym zakresie stwierdzając, że „przyczyniły się do stopniowego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności”. Podkreślić należy, że Najwyższa Izba Kontroli nie stwierdziła jakichkolwiek nieprawidłowości w badanym obszarze.

Przywołać w tym miejscu należy kryteria, jakimi NIK kieruje się przeprowadzając kontrole. „Głównym celem każdej kontroli NIK jest ustalenie stanu faktycznego w danym obszarze, jego rzetelne udokumentowanie i dokonanie oceny. Ocena opiera się na sprecyzowanych przez Konstytucję RP i ustawę o NIK kryteriach kontroli, tj. legalności, gospodarności, celowości i rzetelności. (...) Działalność organów samorządowych kontrolerzy mogą weryfikować pod kątem legalności, gospodarności i rzetelności. Weryfikując kontrolowaną działalność pod kątem legalności, inspektorzy zwracają uwagę przede wszystkim, „czy jest ona prowadzona zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. Zarówno tego powszechnego (Konstytucja, ustawy itp.), jak i wewnętrznego” (Kryteria kontroli NIK, www.nik.gov.pl).

Przenosząc powyższe na grunt przepisów prawa przywołać należy w pierwszej kolejności art. 203 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z którym Najwyższa Izba Kontroli może kontrolować działalność organów samorządu terytorialnego, komunalnych osób prawnych i innych komunalnych jednostek organizacyjnych z punktu widzenia legalności, gospodarności i rzetelności. Z kolei w myśl art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, kontrola działalności samorządu terytorialnego przeprowadzana jest pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Jak już wskazano powyżej Najwyższa Izba Kontroli stosując powyższe kryteria nie stwierdziła jakichkolwiek nieprawidłowości w badanym obszarze.

Odnosząc się do skargi Wojewody w części dotyczącej § 19 ust. 4-6 Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Katowice na lata 2021-2025, stanowiącego załącznik do uchwały oraz § 1 ust. 2 pkt 2 i § 9 ust. 2 i 3 załącznika Nr 7 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Katowice na lata 2021-2025, jako niezgodnej z art. 7 ust. 1 i art. 8 pkt 1 ustawy, należy wskazać, iż uchwała Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 nie narusza przepisów ustawy. W załączniku nr 7 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.

Zgodnie z art. 7 ustawy, 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, co potwierdził również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 10 listopada 2009r., sygn. akt II SA/Sz 840/09.

Warto podkreślić, że przepis art. 7 ustawy 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 (kopia pisma Wojewody w załączeniu).

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.

W tym miejscu wskazać należy, że nabycie przez miasto Katowice od innych podmiotów nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w tym od SM DOM Sp. z o. o., od którego miasto Katowice zakupiło w 2019 i 2021 roku zasób nieruchomości obejmujący 612 lokali mieszkalnych, w żaden sposób nie pogorszyło sytuacji finansowej osób zamieszkujących lokale mieszkalne w ww. budynkach. Czynsze, stosownie do przepisu art. 678 Kodeksu cywilnego, zostały utrzymane na dotychczasowym poziomie tj. wynikającym z umów najmu zawartych z poprzednim wynajmującym. Zastosowany w naliczeniach czynnik wyrównawczy w przypadku zasobu przejętego do zasobu stanowi wyłącznie wskaźnik uzupełniający pomiędzy stawką czynszu w zasobie komunalnym, a tą wynikającą z umów najmu zawartych przez najemców z poprzednim wynajmującym.

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 wsparciem 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 tej 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.

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.

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 przełożyło się taką samą wysokość czynszu, którą najemcy uiszczali przed przejściem nieruchomości do zasobu Miasta.

Jednocześnie wskazać należy, że w przypadku w którym Miasto Katowice nie wykupiłoby zasobu SM DOM Sp. z o. o. najemcy byłych mieszkań zakładowych znaleźliby się w gorszej sytuacji materialnej ze względu na możliwość corocznej waloryzacji czynszów o wskaźnik inflacji – co na dzień dzisiejszy dzięki przejściu ich do zasobu komunalnego nie ma miejsca.

Podkreślić należy, że czynnik wyrównawczy stosowany przy naliczaniu stawek czynszu nie dotyczy wyłącznie zasobu przejętego do zasobu komunalnego, ale również mieszkań o powierzchni powyżej 80 m² ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu. Opisany w Programie mechanizm naliczania „czynnika wyrównawczego” stanowi wyłącznie formalne doprecyzowanie stanu faktycznego i ujednolica zasady naliczania czynszów w ww. przypadkach.

Nadmienić należy, że w przypadku ustalania stawki czynszu w drodze przetargu, każdorazowo stawka wyjściowa do licytacji wyliczana jest w oparciu o obowiązujące zarządzenie nr 1608/2021 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz załącznik Nr 7 do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 uwzględniający wszystkie czynniki różnicujące dotyczące danego lokalu mieszkalnego. Ustalona stawka wyjściowa czynszu, która jest podana do publicznej wiadomości w wykazie lokali mieszkalnych przeznaczonych do przetargu, jest dobrowolnie licytowana przez potencjalnych oferentów. Jest to świadome działanie przyszłego najemcy, który deklaruje podpisanie umowy najmu z wylicytowaną ostatecznie stawką czynszu obejmującą czynniki różnicujące i stanowi sumaryczną stawkę bazowej za 1m² oraz czynnika wyrównawczego będącego odzwierciedleniem ustalonego w przetargu postąpienia. Tak więc ustalona ostatecznie stawka czynszu za 1 m² lokalu nie jest wynikiem wprowadzonej podwyżki, lecz efektem licytacji stawki wyjściowej przez przyszłego najemcę, który sam ustala swoje możliwości płatnicze.

Jednocześnie nie sposób zgodzić się w tym miejscu ze stanowiskiem organu nadzoru, jakoby ustalenie zasad kształtowania wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, było sprzeczne z ustawowym porządkiem prawnym, stanowiło istotne naruszenie prawa i prowadziło do nieuzasadnionej dyskryminacji, a wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m² w drodze przetargu, miałby skutkować w mieście Katowice ustalaniem czynszu w sposób dowolny, niepodlegający żadnym ograniczeniom oraz godzący w określoną w art. 32 Konstytucji RP zasadę równości wobec prawa, gdyż wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach rozstrzygnął m. in. o zgodności z przepisami prawa § 1 ust. 2 oraz ust. 9 załącznika Nr 7 do załącznika nr 1 do uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025.

Powyższe regulacje normują wysokość czynszu za lokal uzyskiwaną w drodze przetargu tak, aby przy osiąganych przez potencjalnych najemców dochodach zapewniała ona możliwość normalnego bytowania po wniesieniu stosownych opłat, a z drugiej strony gwarantowała wynajmującemu regularne i bieżące wpływy z tego tytułu. W tym miejscu także należy przywołać prezentowane w orzecznictwie stanowisko, iż skoro najem lokali do remontu wiąże się z większymi nakładami pieniężnymi ze strony najemcy, a mieszkania o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajmowane w drodze przetargu także przed zasiedleniem wymagają przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych przez przyszłego najemcę, więc zasadne jest wymaganie od niego, by dysponował większym dochodem, umożliwiającym pokrycie kosztów remontu. Wymóg ten jest konieczny i zdatny do osiągnięcia spodziewanego rezultatu (wyrok NSA z dnia 19 czerwca 2019 r., I OSK 2313/17).

Ponownie należy wskazać, iż art. 21 ust. 3b ustawy nadaje lokalom o powierzchni przewyższającej 80 m² szczególny status prawny. Przywołany artykuł umożliwia gminie określenie w Zasadach kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennych od zasad wynajmowania innych lokali wchodzących mieszkaniowego zasobu gminy.

Odnosząc się do skargi Wojewody w części dotyczącej § 19 ust. 7 i ust. 8 zd. 2 Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Katowice na lata 2021-2025, stanowiącego załącznik do uchwały, jako niezgodnej z art. 7 ust. 1 i art. 8 pkt 1 ustawy w związku z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy oraz art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 169 Konstytucji RP należy wskazać, że kwestionowane przepisy nie dają Prezydentowi Miasta Katowice podstaw do ustalania w sposób dowolny stawki czynszu. Prezydent przy ustalaniu stawki czynszu każdorazowo jest zobowiązany do stosowania zasad określonych w przepisach Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025.

Odnosząc się do skargi Wojewody w uzasadnieniu skargi kwestii niezgodności uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025 z art. 21 ust. 2 ustawy, zgodnie z treścią którego: *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat*, wskazać należy, że ww. Program obejmuje okres pięciu kolejnych lat, co potwierdza również brzmienie przepisów § 14, § 26 załącznika do uchwały oraz załączników Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 5 i Nr 6 do załącznika do uchwały. Podkreślić należy, że żaden przepis ustawy nie obliguje rady gminy do uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na okres pięciu kolejnych lat w roku poprzedzającym okres obowiązywania tego programu. Przedstawiona w uzasadnieniu skargi Wojewody interpretacja przepisu art. 21 ust. 2 ustawy w zakresie minimalnego okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa.

Dodatkowo wskazuje się, że programy obejmujące rok, w którym zostały uchwalone zostały przyjęte uchwałami podjętymi przez rady gmin innych miast Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i uchwały te nie były kwestionowane w tym zakresie przez organ nadzoru.

Ponadto nadmienia się, że przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Gliwicach toczy się postępowanie pod sygnaturą II SA/GI 473/23 ze skargi na E. Z., H. S. i B. S. na przepisy § 9 ust. 2 i 3 załącznika nr 7 do załącznika do uchwały Rady Miasta Katowice nr XLI/916/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2021-2025.

W świetle powyższego podjęcie uchwały jest zasadne.