



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Zastępca  
Rzecznika Praw Obywatelskich

*Stanisław Trociuk*

RPO-499051-V-KD/05

Warszawa, 11.03.2005 r.

Pan Andrzej Jaworski  
Prezes           Wojskowej  
Agencji Mieszkaniowej  
Ul. Chałubińskiego 3a  
02-928 Warszawa 67

Szanowny Panie Prezesie

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają bardzo liczne skargi od osób zajmujących lokale mieszkalne w zasobie mieszkaniowym Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, dotyczące faktu znacznego podwyższenia po wejściu w życie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 1203) opłat za używanie lokalu. W szczególności podwyżki te dotyczyły osób zajmujących lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub spółdzielni, gdyż w takim wypadku opłaty za używanie lokalu zostały automatycznie podniesione aż do wysokości 3 % wartości odtworzeniowej w skali rocznej. Z treści nadsyłanych skarg wynika, że w wielu wypadkach taka podwyżka w drastyczny sposób zwiększyła obciążenie budżetów domowych wskazanych wyżej osób. Skarżący wyrażają wątpliwość, czy będą w stanie sprostać tak wysokim opłatom. Podkreślają również fakt, iż dokonana podwyżka pozostawała w całkowitym oderwaniu od rzeczywistych kosztów utrzymania mieszkań w należytym stanie.

Analiza stanu prawnego oraz faktycznego omawianej problematyki prowadzi do wniosku, iż bezpośrednią podstawą, umożliwiającą wprowadzenie przez Wojskową Agencję Mieszkaniową wskazanych podwyżek już od dnia 1 lipca 2004 r. (a zatem z dniem wejścia w życie powołanej wyżej nowelizacji ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP), stanowił komunikat Nr 1/2004 Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 1 lipca 2004 r., ustalający wartość odtworzeniową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego od dnia 1 lipca 2004 r.

Zgodnie bowiem z art. 36 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 lipca 2004 r., górną granicę wysokości opłat za używanie lokalu (bądź kwatery) określono jako pewien procent od wartości odtworzeniowej w skali rocznej, ustalonej na

podstawie art. 47 ust. 1 pkt 3 tej ustawy. Dokonanie podwyżek po wejściu w życie zmian do ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP było zatem w praktyce możliwe dopiero po określeniu wartości odtworzeniowej lokalu, w sposób wskazany w art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy.

Zgodnie z powołanym przepisem, Prezes Agencji raz w roku, nie później niż do końca roku kalendarzowego, ogłasza w formie komunikatu obowiązującą w całej Agencji wartość odtworzeniową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, będącą średnią arytmetyczną, wyliczoną na podstawie kosztu odtworzenia ustalanego przez wojewodów na podstawie odrębnych przepisów dla poszczególnych powiatów, za pierwsze półrocze, na rok następny.

Cytowany przepis został powołany przez Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, jako podstawa prawna upoważniająca go do wydania komunikatu Nr 1/2004 z dnia 1 lipca 2004 r. Jednakże, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, przepis ten nie mógł stanowić podstawy prawnej do ogłoszenia wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na rok 2004 r., gdyż w przepisie tym, w sposób jednoznaczny mowa jest o ogłoszeniu ww. wartości na rok następny. Ogłoszenie w danym roku kalendarzowym wartości odtworzeniowej na ten właśnie rok nie znajduje uzasadnienia prawnego w treści powołanego przepisu. Dodatkowo, analiza prawna treści ustawy o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych wskazuje, zdaniem Rzecznika, iż ustawodawca nie wprowadził żadnej normy intertemporalnej, która upoważniałaby Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej do ogłoszenia wartości odtworzeniowej na rok 2004 r.

W związku z powyższymi wątpliwościami co do legalności komunikatu Nr 1/2004, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147) uprzejmie proszę o przedstawienie stanowiska w sprawie, w szczególności zaś o wskazanie podstawy prawnej ogłoszenia przez Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu od dnia 1 lipca 2004 r.

Z poważaniem

/-/



**PREZES**

ul. Chałubińskiego 3a

02-004 Warszawa

adres do korespondencji:

00-928 Warszawa 67

Nasz znak: BP - ZGM - 414 - 30 - 1/04

Data: 25.06.2004

## KOMUNIKAT NR .4./2004

### PREZESA WOJSKOWEJ AGENCJI MIESZKANIOWEJ

z dnia ..... 1 lipca ..... 2004 r.

Na podstawie art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm.) ustala się wartość odtworzeniową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości:

2 211 zł.

Ogłoszona niniejszym komunikatem wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obowiązuje w Wojskowej Agencji Mieszkaniowej od 1 lipca 2004 roku.

**PREZES**

/-/ Andrzej JAWORSKI



WOJSKOWA AGENCJA  
MIESZKANIOWA

**PREZES**

ul. Chiałubińskiego 3a  
02-004 Warszawa  
adres do korespondencji:  
00-928 Warszawa 67

Nasz znak: BP-ZGM-

Data:

## KOMUNIKAT NR *2.../2004*

### PREZESA WOJSKOWEJ AGENCJI MIESZKANIOWEJ

z dnia *16 grudnia 2004 r.*

Na podstawie art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2002 r., Nr 42, poz. 368 z późniejszymi zmianami) ustala się wartość odtworzeniową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości:

2 170,82 zł.

Ogłoszona niniejszym komunikatem wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obowiązuje w Wojskowej Agencji Mieszkaniowej od 1 stycznia 2005 roku.

**PREZES**

**/- Andrzej JAWORSKI**