

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE
Wojewody Warmińsko-Mazurskiego

PN.0911-256/10

z dnia 7 grudnia 2010 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XLVII/302/2010 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 28 października 2010 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz - w części dotyczącej § 1 ust. 2, § 6 ust. 1 pkt 1 zdanie drugie, § 6 ust. 1 pkt 2 zdanie drugie, § 7 ust. 5, § 12 ust. 5 i § 23 ust. 6 uchwały.

Uzasadnienie

Powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 i art. 42 ustawy o samorządzie gminnym, oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.

z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Miejska w Suszu podjęła w dniu 28 października 2010 r. uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Susz.

W § 1 ust. 2 uchwały wskazano, iż mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Susz tworzą lokale mieszkalne i lokale socjalne stanowiące własność lub będące w posiadaniu miasta, gminnych osób prawnych, spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem miasta, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz wynajmowane od innych właścicieli. Należy zauważyć, że definicję „mieszkaniowego zasobu gminy” zawiera art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jest ona odmienna od definicji przyjętej w § 1 ust. 2 uchwały. Definicja ustawowa wskazuje, iż do mieszkaniowego zasobu gminy nie zalicza się lokali wynajmowanych od innych właścicieli. Do takich lokali, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, stosuje się jedynie odpowiednio przewidziane w ustawie zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o ile rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad. Niezależnie od powyższego należało stwierdzić, iż w świetle rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r (Dz. U. Nr 100, poz. 908) w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” niedopuszczalnym jest powtarzanie w aktach normatywnych definicji ustawowych, a tym bardziej ustalanie definicji w wersji odmiennej od ustawowej.

W § 6 ust. 1 uchwały przewidziano możliwość zawarcia umowy najmu na lokale lub pomieszczenia niesamodzielne z najemcą lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie, oraz możliwość zawarcia umów najmu ze współnajemcami, którzy za uprzednią zgodą Burmistrza dokonali podziału zajmowanego lokalu na dwa samodzielne lokale mieszkalne. W obu przypadkach przewidziano, iż koszty przebudowy obciążają najemców lokali i nie przysługuje im roszczenie o ich zwrot. Takie zapisy pozostają w sprzeczności z art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który przewiduje, iż sposób rozliczeń z tytułu ulepszeń wprowadzonych przez najemcę winna określać pisemna umowa zawarta między wynajmującym i najemcą. Stąd też należało stwierdzić nieważność zdania drugiego w § 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Niejasnym jest zapis § 7 ust. 5 uchwały, gdzie w punkcie 4, ustalając osoby z którymi umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 1 roku wskazano na osoby wymienione w § 5 ust. 2 pkt 1 i 2, podczas, gdy w § 5 ust. 2 brak jest takich punktów. Ponieważ postanowienia aktów normatywnych, a w szczególności stanowiących prawo miejscowe, winny być jasne i zrozumiałe, organ nadzoru uznał za konieczne stwierdzenie nieważności tego postanowienia. Zapis § 7 ust. 5 uchwały wydaje się dodatkowo zbędny w świetle § 12 ust. 2 uchwały, stanowiącego, iż umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na okres 1 roku. Dotyczy to wszystkich osób uprawnionych do lokalu socjalnego, a zatem ustalenia § 7 ust. 5 są bezprzedmiotowe.

Uzasadnione wątpliwości budzi także § 12 ust. 5 uchwały, odsyłający do progów dochodowych zawartych w § 4 ust. 1 pkt 2c uchwały, podczas gdy § 4 ust. 1 nie określa żadnych progów dochodowych i w ogóle nie zawiera punktu 2c. Stąd też należało stwierdzić nieważność tego postanowienia uchwały.

Za sprzeczny z prawem należy uznać zapis § 23 ust. 6 uchwały, stosownie do którego „*warunkiem zawarcia umowy najmu po śmierci najemcy jest nie występowanie zaległości czynszowych na lokalu lub zawarcie ugody na spłatę należności w ratach.*” W myśl art. 691 Kodeksu cywilnego, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Jedynym warunkiem wstąpienia tych osób w stosunek najmu lokalu mieszkalnego jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Rada gminy nie ma kompetencji do wprowadzania dodatkowych warunków wstąpienia takich osób w stosunek najmu, ograniczających przyznane im ustawą uprawnienia.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia jego doręczenia.

Wojewoda
w/z
Jan Maścianica
Wicewojewoda