



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 30 maja 2016 r.

Poz. 2267

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE Nr PN.4131.158.2016 **WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI**

z dnia 24 maja 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) stwierdzam nieważność uchwały nr XX/137/2016 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec.

Uzasadnienie:

Przedmiotowym aktem Rada Miejska w Biskupcu, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec.

W myśl art. 21 ust. 3 cytowanej ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Rada, wypełniając zakres upoważnienia ustawowego, powinna uregulować w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec, co najmniej elementy wymienione art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Według oceny organu nadzoru, przedmiotowa uchwała Rady Miejskiej w Biskupcu nie zawiera regulacji dotyczących art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w zakresie ustalenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, oraz postanowień, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy, tj. wskazania warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy. Pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy z 2001 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego, ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem kontrolowanej uchwały i powinna skutkować stwierdzeniem nieważności w całości uchwały nr XX/137/2016 Rady Miejskiej w Biskupcu.

Wprawdzie, postanowienia odnoszące się do wysokości dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu, można znaleźć w uchwale Rady Miejskiej w Biskupcu nr XLI/300/13 z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec na lata 2014-2018. Jednakże po pierwsze, zgodnie ww. przepisem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, postanowienia te powinny się znaleźć w uchwale obejmującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w sprawie. Po drugie należy wskazać, iż ww. program jest aktem, w przeciwieństwie do powyższej uchwały o zasadach wynajmowania lokali - terminowym, co przy nieuregulowaniu kwestii obniżek czynszu, w tej ostatniej, może doprowadzić do niedopuszczalnej sytuacji, że po upływie czasu, na który program został uchwalony, brak będzie przepisów regulujących ww. zagadnienie.

Ponadto następujące postanowienia przedmiotowej uchwały, zdaniem organu nadzoru, naruszają rażąco obowiązujące przepisy.

W § 31 uchwały, Rada Miejska przyjęła, iż lokale mieszkalne wymagające remontu mogą być wynajmowane, wymienionym w tym przepisie osobom - pod warunkiem, że konieczne prace remontowo-budowlane wykonane będą we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot lub zaliczeni poniesionych nakładów na poczet czynszu. W ocenie organu nadzoru, postanowienia te stoją w sprzeczności z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należy zauważyć, iż art. 6a-6e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w sposób wyczerpujący określają podmioty zobowiązane do dokonania remontów oraz dopuszczalny zakres modyfikowania tych obowiązków ustawowych przez strony stosunku najmu i wykluczają uprawnienie rady gminy do samodzielnego regulowania tej materii w uchwale. Z ww. ustawy wprost wynika, że lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy należą do publicznego zasobu mieszkaniowego, zatem strony nie mogą w umowie ustalać odmiennie praw i obowiązków wymienionych w art. 6a-6e tej ustawy. Nie może tego zrobić także rada gminy w uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego, ustawa jej bowiem do tego nie upoważnia.

Powyższy zarzut odnosi się również do § 32 ust. 1, w odniesieniu do adaptacji pomieszczeń przez osoby fizyczne „na własny koszt”.

Natomiast postanowienie § 31 ust. 4 uchwały, dotyczy materii, która wykracza poza dyspozycję normy prawnej, zawartej w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, upoważniającej radę gminy wyłącznie do ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, iż organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego jest upoważniony do regulowane kwestii, dotyczących umów o udostępnienie obiektu budowlanego i pomieszczenia przeznaczonego do adaptacji, w tym warunków ich udostępniania, wzajemnych praw i obowiązków inwestora i wynajmującego oraz stosowanych rozliczeń, w przedmiotowej uchwale. Zauważyć należy, iż zagadnienia te są przedmiotem regulacji innych przepisach o randze ustawowej, np. w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Powyższe odnosi się również do § 31 ust. 5 uchwały.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak na wstępie

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki