

Wzrost 180cm
18. 12. 2015

18. 12. 2015

PN.40. 503 . 2015

Olsztyn, dnia 16 grudnia 2015r.

~~Burmistrz Gołdapi~~

Działając na podstawie art. 88 w zw. z art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015, poz. 1515), w związku z przedłożeniem organowi nadzoru uchwały Rady Miejskiej w Gołdapi nr XIII/97/2015 z dnia 28 października 2015r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap, wskazuję, iż w ocenie organu nadzoru, w/w uchwała zawiera uchybienia stanowiące istotne naruszenia prawa.

Wskazać w tym zakresie należy.

1. W treści § 8 ust. 6 uchwały, Rada wskazała, iż osoby, które dwukrotnie odmówiły podpisania umowy najmu na zaproponowany do wynajęcia lokal mieszkalny, tracą prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu
2. W treści § 10 ust. 3 pkt 2) uchwały, Rada wskazała, iż za realizację przydziałów z listy uważa się datę odmowy przyjęcia dwóch kolejnych propozycji wynajęcia lokali odpowiadających wymogom określonym w ustawie

W ocenie organu nadzoru w/w przepisy są sprzeczne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150; późn.zm.). Zgodnie z przepisami ustawy, gmina zobligowana jest tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wszystkich wymagających tego członków wspólnoty samorządowej, tj. tych członków wspólnoty, których potrzeby mieszkaniowe są niezaspokojone. Powyższe wynika z treści art. 4 ust. 1 i ust. 2, zgodnie z którym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, a gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. O istnieniu lub braku zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych decydują warunki zamieszkiwania oraz dochód. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn.: II SA/GI 827/11, możliwość ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak również warunki najmu zależą wyłącznie od dochodu gospodarstwa domowego i warunków zamieszkiwania. Zapisy uchwalone przez Radę oznaczają w swej istocie wyłączenie z kręgu uprawnionych do uzyskania lokalu gminnego, osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych z zastosowaniem kryteriów nieprzewidzianych w ustawie.

3. W treści § 12 ust. 1 uchwały, Rada wskazała, iż lokale mieszkalne wymagające remontu mogą być wynajmowane osobom, które wyraziły zgodę na przeprowadzenie wszystkich prac remontowych na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów

Powyższe uregulowanie jest sprzeczne z przepisami ustawy, gdyż z przepisów wynika konieczność dokonania rozliczenia z najemcą za ulepszenia w lokalu dokonane z jego środków. Zgodnie z art. 6c ustawy przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Zgodnie z art. 6d ustawy najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Z kolei w art. 6e ustawy stwierdza się, że po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Ustawodawca dopuszcza także możliwość odmiennego uregulowania wzajemnych praw i obowiązków właściciela i najemcy w umowie (art. 6f ustawy). Z powyższego wynika, że w przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy zechce w własnym zakresie dokonać ulepszeń w zajmowanym przez siebie lokalu poprzez adaptację przyległego lokalu lub pomieszczenia niesamodzielnego, to powinien uzyskać zgodę wynajmującego i podpisać umowę, w której określi się sposób rozliczenia za dokonane ulepszenia. Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego, co wynika wprost z art. 353¹ Kodeksu cywilnego. Przywołane wyżej regulacje wyraźnie wskazują, że o zakresie wzajemnych roszczeń stron danego stosunku prawnego rozstrzyga ustawodawca i umowa strony te łącząca. Radzie Miejskiej w Gołdapi nie przysługuje uprawnienie do kształtowania w drodze wydanego przez nią aktu prawa miejscowego treści tej umowy

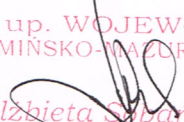
4. Korekty wymaga także redakcja treści § 3 (wydaje się, iż zamiast ustępu 2, winien być wprowadzony pkt 2) i treści § 14 uchwały (brak ustępów 1 – 3 przy naniesieniu jednostek redakcyjnych w postaci ust. 4 i ust. 5)

Mając na uwadze powyższe, zwracam się o udzielenie informacji odnośnie ewentualności usunięcia w/w wad przez Radę, poprzez podjęcie stosownej uchwały we własnym zakresie.

Proszę o udzielenie odpowiedzi, ewentualnie także o zajęcie stanowiska w sprawie w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego pisma.

Otrzymuje:

– Przewodniczący Rady Miejskiej w Gołdapi

Z up. WOJEWODY
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Elżbieta Sibańska
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru