

050.000.52.2011

040
25.07.2011
- P. 27

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Olsztyn, dnia 21 lipca 2011r.

STAROSTWO POWIATOWE
w Nidzicy
Wpłynęło dnia 25 LIP. 2011
6.197
l.dz. zal. podpis

Paul M. Wojtaszowski
25.07.2011

Krac. Wyodr. G
- do wiadomości
i przeciawienia
25.07.2011

PN.4131. 293 .2011

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 79 ust.1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592 z późn.zm), **stwierdzam nieważność §5 pkt 1 i §6 ust.1, ust.2 i ust.3 uchwały Nr VIII/52/2011 Rady Powiatu w Nidzicy z dnia 28 czerwca 2011r.** w sprawie określenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Nidzickiego.

Uzasadnienie

Powołując się na art. 12 pkt 11 ustawy o samorządzie powiatowym oraz art. 20 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005r. Nr 31, poz.266 późn.zm.), Rada Powiatu w Nidzicy podjęła w dniu 28 czerwca 2011r. uchwałę, o której na wstępie.

W §5 uchwały postanowiono, iż lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości wynajmuje się na czas nieoznaczony z wyjątkiem przypadku, gdy zawarcia umowy na czas oznaczony zażąda lokator. W ocenie organu nadzoru zapis powyższy jest sprzeczny z art. 20 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Przepis ten, z mocy art. 20 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, znajduje zastosowanie do powiatowego zasobu mieszkaniowego i w sposób jednoznaczny stwierdza, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony. Wyjątek od tej zasady przewidziano jedynie w stosunku do lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Innych wyjątków od tej zasady ustawodawca nie ustanowił. Nie upoważnił też organów jednostek samorządu terytorialnego do stanowienia dalszych wyjątków od zasady wynajmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony. W świetle powyższego zapis §5 pkt 1 uchwały, dopuszczający zawarcie umowy najmu na czas oznaczony na żądanie najemcy, należy uznać za sprzeczny z prawem.

W §6 ust.1-3 uchwały ustalono zasadę, iż lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu powiatu, będą wynajmowane w drodze przetargu, a odstąpienie od obowiązkowego przetargowego trybu wynajmu lokali wymaga każdorazowo zgody Rady Powiatu.

Przytoczone wyżej postanowienia naruszają obowiązujące prawo. Ustawa o ochronie lokatorów nie przewiduje wynajmowania lokali mieszkalnych należących do zasobu jednostek samorządu terytorialnego w trybie przetargu. Jedynie w odniesieniu do lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² możliwe jest ustalenie przetargowego trybu wynajmu, co wynika z 21 ust.3 pkt 7 ustawy, który przekazuje jednostkom samorządu terytorialnego pełnię uprawnień do określenia kryteriów oddawania w najem takich lokali. Natomiast odnośnie pozostałego zasobu mieszkaniowego nie ma możliwości wyboru najemcy w drodze przetargu.

Tryb przetargowy oznacza bowiem, iż jedynym kryterium wyboru najemcy jest wysokość wylicytowanego czynszu. Tymczasem, stosownie do art. 21 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, to niskie dochody gospodarstwa domowego i złe warunki mieszkaniowe wnioskującego o zawarcie umowy najmu, winny być brane pod uwagę przy wyłanianiu najemcy.

Również analiza innych przepisów ustawy o ochronie lokatorów wskazuje, iż ustawodawca wykluczył możliwość wyłaniania najemcy w drodze przetargu.

Stosownie do art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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.

Przepis powyższy, poprzez wskazanie organu, który jest uprawniony do ustalania stawki czynszu i wskazanie czynników wpływających na wysokość stawki czynszu, wyklucza możliwość ustalania stawki czynszu w drodze przetargu.

Należy także wskazać na art. 21 ust.3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, który stanowi, że jednostka samorządu terytorialnego winna w zasadach wynajmowania lokali wskazać tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Przepisy te wykluczają możliwość wyłaniania najemcy w trybie przetargu, gdzie jedynym kryterium jest wysokość czynszu i gdzie bezprzedmiotowym jest ustalanie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem.

W świetle powyższego postanowienia §6 ust.1-3 uchwały, dotyczące obowiązkowego przetargowego trybu najmu lokali mieszkalnych, należy uznać za sprzeczne z obowiązującym prawem.

Biorąc powyższe pod uwagę, organ nadzoru orzekł jak na wstępie.

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

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Powiatu w Nidzicy,
2. Starosta Powiatu Nidzickiego.



WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Marian Podziewski