



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 25 listopada 2014 r.

Poz. 4700

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-3.4131.388.2014.AB WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 20 listopada 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r., poz. 379, poz. 1072)

stwierdzam nieważność

§ 7 pkt 1 i pkt 2 w zakresie wyrazów „w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu podnajmu za dany lokal, obliczonego według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy podnajmu” uchwały Nr LII/547/14 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 24 października 2014 r. w sprawie zasad podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę Karolino od towarzystwa budownictwa społecznego.

Uzasadnienie

W dniu 24 października 2014 r. Rada Miejska w Karlinie podjęła uchwałę Nr LII/547/14 w sprawie zasad podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę Karolino od towarzystwa budownictwa społecznego. Przedmiotowy akt wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w dniu 30 października 2014 r.

W podstawie prawnej ww. uchwały powołano m.in. przepis 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 2014 r., poz. 150), zgodnie z którym *rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy*. W art. 21 ust. 3 natomiast ustawodawca wymienił zagadnienia, które rada gminy zobowiązana jest uregulować w zasadach, o których mowa wyżej.

Dokonując oceny legalności uchwały Nr LII/547/14 należy w pierwszej kolejności wskazać, że lokale podnajmowane przez gminę od towarzystwa budownictwa społecznego nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 2 pkt 10 ustawy). Nie powinno jednak budzić wątpliwości, że przy ich wykorzystaniu gmina może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej, w art. 4 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego postanowiono bowiem, że powyższe zadanie gmina wykonuje, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy bądź w inny sposób. Następnie, pamiętać trzeba, że zakres spraw przekazanych radzie gminy do uregulowania w art. 21 ust. 3 ustawy odnosi się wyłącznie do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie obejmuje on zatem lokali podnajmowanych przez gminę, nie stanowiących jej własności. Niemniej, z literalnego brzmienia art. 21 ust. 1 pkt 2 wynika jednoznacznie, że rada gminy posiada kompetencję do określenia zasad wynajmowania tego rodzaju lokali. Jeśli tego nie uczyni, stosuje się do nich zasady uchwalone w trybie art. 21 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 21 ust. 3 ustawy.

W przedmiotowej sprawie, Rada Miejska w Karlinie ustanowiła w uchwale Nr LII/547/14 zasady podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę Karlino od towarzystwa budownictwa społecznego. Mimo braku zastosowania w tym przypadku normy, wynikającej z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie sposób przyjąć, że rada gminy może w tym przypadku stanowić zasady w sposób dowolny. Przede wszystkim, podkreślenia wymaga, że umowy najmu tych lokali zawierane są przez organ wykonawczy gminy, a zatem to burmistrz jest stroną umowy, która – co istotne – ma charakter cywilnoprawny. Elementami umowy najmu są niewątpliwie wysokość czynszu oraz kaucji, skąd wnosić należy, że nie należą one do zakresu zagadnień, które rada może odgórnie narzucać stronom umowy najmu lokalu.

Z powyższych względów, postanowienia § 7 pkt 1 oraz pkt 2 w zakresie wyrazów „w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu podnajmu za dany lokal, obliczonego według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy podnajmu” uchwały Nr LII/547/14 Rady Miejskiej w Karlinie z dnia 24 października 2014 r. *w sprawie zasad podnajmowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę Karlino od towarzystwa budownictwa społecznego*, w ocenie organu nadzoru, wykraczają poza granice upoważnienia przyznanego w art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a ponadto uchybiają regule ustanowionej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym *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*. W konsekwencji, stwierdzenie ich nieważności jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego.

WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI

Marek Tałasiewicz