

UCHWAŁA NR XLIX/1170/14

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 30 kwietnia 2014 r.

**w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargi B
S**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r., poz. 270 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargę B S z dnia 22 kwietnia 2014 r. na uchwałę nr XLI/950/13 Rady Miasta Katowice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 13 listopada 2013 r., poz. 6549) wraz z odpowiedzią na skargę.

§ 2. Faktyczne i prawne argumenty odpowiedzi na skargę zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Jerzy Forajter

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 16 stycznia 2014 r. skierowanym do Rady Miasta Katowice Pani Bożena Skubakowska (dalej zwana „skarżącą”) wezwała Radę do usunięcia naruszenia prawa wskutek uchwalenia i wykonywania uchwały nr XLI/950/13 Rady Miasta Katowice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”.

Skarżąca wezwała Radę Miasta Katowice do usunięcia naruszenia prawa polegającego na niezgodnymi z art. 4 ust. 1 i 2, art. 21 ust. 3 oraz art. 23 ust. 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., dalej zwana: ustawą o ochronie praw lokatorów) uregulowaniami uchwały Rady Miasta Katowice nr XLI/950/13 z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 13 listopada 2013 r., poz. 6549, dalej zwana: uchwałą), w zakresie dotyczącym następujących regulacji: § 9 ust. 3, § 3 ust. 2 i 3. Skarżąca podniosła że ww. regulacje rażąco naruszają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie, w jakim wprowadzono kryterium powierzchni zajmowanego dotychczas lokalu jako warunek ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice i domagała się wykreślenia z § 9 ust. 3 uchwały zapisu „jeżeli w lokalu, w którym zamieszkuje na jedną osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym - nie więcej niż 12 m² powierzchni mieszkalnej”. W opinii skarżącej przepis ten uniemożliwia zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych.

Rada Miasta Katowice uchwałą nr XLVI/1083/14 z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie rozpatrzenia wezwania pani Bożeny Skubakowskiej do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr XLI/950/13 Rady Miasta Katowice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” nie uwzględniła wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

W uzasadnieniu do ww. uchwały wskazano, że zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. 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.”

Rada gminy w drodze uchwały tworzy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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.

Biorąc pod uwagę zakres uprawnienia wynikający z ww. regulacji wskazane zostało, że gmina w uchwale może określić nie tylko wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego ale również warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy i w tym zakresie uzależnić zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego od aktualnej sytuacji mieszkaniowej osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu. Tym samym nie było podstaw do stwierdzenia nieważności zakwestionowanych przez skarżącą postanowień

§9 ust. 3 załącznika do ww. uchwały. Rada Miasta Katowice miała prawo w swojej uchwale zawrzeć również ustalenia dotyczące powierzchni mieszkalnej przy najmie lokalu socjalnego, gdyż art. 21 ust. 3 ustawy, składniki zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymienia tylko w szczególności.

Podkreślone zostało, że w mieście Katowice warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony jest spełnienie kryterium dochodowego i powierzchniowego. Kryteria są równe dla wszystkich wnioskodawców.

Mając na uwadze powyższe w uzasadnieniu do ww. uchwały podniesiono, że wbrew twierdzeniom skarżącej zapis umieszczony w §9 ust. 3 uchwały w brzmieniu „jeżeli w lokalu, w którym zamieszkuje na jedną osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym - nie więcej niż 12 m² powierzchni mieszkalnej” nie narusza przepisów art. 4 ust 1 i 2 oraz art. 21 ust. 3 i art. 23 ustawy.

Jednocześnie zaznaczone zostało, że uchwałodawca wziął pod uwagę sytuację osób niepełnosprawnych i w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy, członka jego rodziny lub osoby z nim zamieszkującej niepełnosprawności w stopniu znacznym, przewidziano zwiększenie kryterium powierzchniowego do 12 m² powierzchni mieszkalnej.

Tak ustalone przez Radę Miasta Katowice kryteria pozwalają kompleksowo zbadać sytuację osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice i brak jest podstaw do kwestionowania udzielonej na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego kompetencji Rady do uzależnienia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego od oceny aktualnych warunków zamieszkiwania i wprowadzenia kryterium powierzchni zajmowanego dotychczas lokalu jako warunku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice.

Wskazać należy, że orzeczeniem Miejskiego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności z dnia 19.02.2013 r., Pani B S uznana została za osobę niepełnosprawną w stopniu lekkim.

Powyższe argumenty podtrzymać należy w całości, wskazując, że w tym stanie rzeczy skarga, w której skarżąca wnosi o stwierdzenie nieważności §9 ust. 3 uchwały nr XLI/950/13 Rady Miasta Katowice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice” w zakresie, w jakim wprowadzono kryterium powierzchni zajmowanego dotychczas lokalu jako warunek ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, nie zasługuje na uwzględnienie.

Niezależnie od powyższego podnieść należy, iż zgodnie z art. 57 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.) skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego powinna być wniesiona w terminie 30 dni, przy czym początek biegu terminu w przypadku zaskarżenia aktów prawa miejscowego liczy się od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia prawa. Do obliczenia terminów stosuje się przepisy prawa cywilnego. Jednakże zgodnie z treścią art. 83 § 2 p.p.s.a jeżeli ostatni dzień terminu przypada na dzień wolny od pracy lub sobotę, za ostatni dzień terminu uważa się następny dzień po dniu wolnym od pracy.

W przypadku Pani B S odpowiedź na skargę została przesłana w dniu 06.03.2014 r., natomiast skarżąca odebrała ją w dniu 20.03.2014 r. Tym samym termin do wniesienia skargi upłynął w dniu 22.04.2014 r. (święta wielkanocne). Natomiast skarga z dnia 22.04.2014 r. wpłynęła do Urzędu Miasta Katowice w dniu 23.04.2014 r. Oznacza to, że skarga została złożona po upływie terminu określonego w art. 57 p.p.s.a.

W tym stanie rzeczy uznać należy skargę pani B S za bezzasadną.