

UCHWAŁA NR XXII/428/16

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 2 marca 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr XII/208/07 Rady Miasta Katowice z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011

Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) - po rozpatrzeniu sprawy

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

- § 1. Nie uwzględnąć wezwania pani K J do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr XII/208/07 Rady Miasta Katowice z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011.
- § 2. Argumenty prawne i faktyczne decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.
- § 3. Zobowiązać Przewodniczącą Rady Miasta Katowice do poinformowania wnoszącej wezwanie o zajęтым przez Radę Miasta Katowice stanowisku.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Katowice

Krystyna Siejna

Uzasadnienie

Pismem z dnia 4 stycznia 2016 r. pani K J wezwała Radę Miasta Katowice do usunięcia naruszenia prawa w nieobowiązującej już uchwale Rady Miasta Katowice nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011*.

Na poparcie przedmiotowego wezwania, pani K J zarzuciła naruszenie przepisów prawa zawartych w rozdziale V § 13 pkt 2 załącznika do w/w uchwały stanowiącego, iż *wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m² mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego*, z przepisami 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 z późn. zm.) w szczególności z:

1. Art. 7 ustawy, w którym zdefiniowane zostały czynniki mające wpływ na ustalenie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali;

2. Art. 8 ustawy w powiązaniu z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy, który definiuje organ właściwy do ustalania stawki czynszu, gdy właścicielem lokali jest jednostka samorządu terytorialnego;

3. Art. 6 ustawy, w którym mowa o uzależnieniu zawarcia umowy najmu od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

Ad. 1. Obowiązek ustalenia kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynika bezpośrednio z zapisu art. 21 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

Zgodnie z § 13 pkt 2 załącznika do uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011* miasto Katowice dopuszcza możliwość oddania w najem wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego.

Przyjęty tryb postępowania nie narusza art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, w zakresie nieuwzględnienia w stawce czynszu za lokal wygrany w przetargu czynników podwyższających lub obniżających wysokość czynszu, wskazanych w tym przepisie.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ww. ustawy 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 :

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Stawki czynszu w mieście Katowice w latach obowiązywania zaskarżonej uchwały (2007-2011) ustalone były na podstawie Zarządzenia nr 348/2007 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 9 lipca 2007 r. w sprawie *ustalania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i czynszu za najem lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne*, a następnie na podstawie Zarządzenia nr 229/2011 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie *ustalania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i czynszu za najem lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne* z późn. zm., które obowiązują do dnia dzisiejszego.

Załącznikiem nr 1 do zarządzenia wprowadzono czynniki różnicowania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Zgodnie z punktem 1 załącznika stawka czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od następujących czynników:

- położenia budynku (strefy miasta),
- położenia lokalu w budynku,
- sposobu zabudowy,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stan technicznego budynku,
- prowadzenia ochrony budynku,
- atrakcyjności - dla lokalu powyżej 80 m² powierzchni użytkowej, oddanego w najem ze stawką czynszu ustaloną w przetargu.

W przypadku podjęcia decyzji o oddaniu lokalu w najem w trybie § 10 obowiązującej wówczas uchwały nr XXII/375/04 Rady Miasta Katowice z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie *przyjęcia Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice z późn. zm.*, każdy taki lokal wystawiany jest do przetargu ze stawką wyjściową, która jest ustalona na podstawie ww. zarządzenia co oznacza, iż uwzględnia ona ustawowo wymagane czynniki różnicujące jej wysokość.

Dodatkowo dla omawianych lokali mieszkalnych wprowadzono czynnik atrakcyjności, który jest stały przez cały okres obowiązywania umowy najmu, obliczany jako różnica pomiędzy stawką czynszu wylicytowaną w przetargu a stawką wyjściową ustaloną przed licytacją na podstawie w/w Zarządzenia.

Ad. 2. Zgodnie z art 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, jeżeli właścicielem lokali jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7 w/w uchwały ustala organ wykonawczy tej jednostki tj. w przypadku miasta Katowice - Prezydent Miasta - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy tj. zgodnie z zasadami polityki czynszowej oraz warunkami obniżania czynszu zawartymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W oparciu o zaskarżony § 13 załącznika do uchwały Rady Miasta Katowice nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011* Prezydent Miasta Katowice na podstawie Zarządzenia nr 229/2011 z dnia 27 maja 2011 r. ustalił stawki czynszu za najem lokali w mieście Katowice.

Jak wyjaśniono w pkt 1 niniejszego uzasadnienia w/w Zarządzenie szczegółowo określa tryb ustalania czynszu za lokale powyżej 80 m² powierzchni użytkowej.

Ad. 3. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Artykuł ten nie reguluje w swoim zapisie uzależnienia zawarcia umowy najmu od wykonania remontu lokalu na własny koszt i we własnym zakresie bez możliwości uzyskania zwrotu poniesionych nakładów.

W świetle przedstawionych wyjaśnień Rada Miasta Katowice podejmując zaskarżoną uchwałę nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie *przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011* w zakresie, w jakim odnosi się ona do możliwości oddania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego, nie naruszyła obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a tym samym wezwanie do usunięcia naruszenia prawa należy uznać za bezzasadne.