

UCHWAŁA NR XXVII/567/16

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania pani B H do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 i art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z art. 35 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23) - po rozpatrzeniu sprawy

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Nie uwzględnić wezwania pani B H 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”.

§ 2. Argumenty prawne i faktyczne decydujące o zajęтым stanowisku zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miasta Katowice do poinformowania wnoszącego 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 12 maja 2016 r. pani B H wezwała Radę Miasta Katowice do usunięcia naruszania prawa polegającego na niezgodnymi z art. 4 ust. 1 i 2, art. 6a i 6b, art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. Nr 150) uregulowaniami 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 § 39 ust. 1 pkt 1.

Pani B H wnosi, iż ww regulacja narusza przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie wprowadzenia kryterium 5-letniego okresu zamieszkiwania z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy i domaga się zmiany uchwały.

Po rozpoznaniu sprawy Rady Miasta Katowice uznaje, że wezwanie pani B H nie zasługuje na uwzględnienie z następujących powodów.

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, które zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy powinny określać w szczególności:

1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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 gmina w uchwale winna określić zasady regulujące kwestię zawartą w pkt 6. W mieście Katowice powyższą kwestię regulują przepisy § 39 ww. uchwały.

Zgodnie z § 39 ust. 1 załącznika do 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” z osobami, które do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy, jednak przez ciągły okres najmu nie krótszy niż 5 lat, poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,

2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,

3) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,

4) przestrzegają regulaminu porządku domowego,

5) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Na podstawie ust. 2 z osobami, które po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zamieszkały i pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu lokalu jeżeli spełniają warunki określone w ust. 1 i kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 Zasad tj. - dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie może przekraczać kwoty 1.853,38 zł., a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym kwoty 2.029,89 zł.,

- dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie może przekraczać kwoty 970,82 zł., a w przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy niepełnosprawności w stopniu znacznym kwoty 1.500,35 zł.

Art. 6a i 6b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego regulują prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów w kwestii stanu technicznego lokalu i zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń i nie mają związku z rozstrzygnięciami zawartymi w § 39 uchwały.

Zapis umieszczony w § 39 ust. 1, pkt. 1 uchwały w brzmieniu „ zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy , jednak przez ciągły okres najmu nie krótszy niż 5 lat, poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu ” w żaden sposób nie narusza przepisów art. 4 ust. 1 i 2, art. 6a i 6b oraz art. 21 ust. 3 i art. 23 ustawy.

Mając na uwadze powyższe 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 z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, od spełnienia kryterium 5-letniego okresu zamieszkiwania z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy.

Rada Miasta jest uprawniona i posiada kompetencje wynikające bezpośrednio z art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy do określenia zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.