UCHWAŁA NR XXX/609/16

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 14 września 2016 r.

w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargi pani B H

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 718 z późn. zm.)

Rada Miasta Katowice
uchwala

§ 1. Przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargę pani B H z dnia 17 sierpnia 2016 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" wraz z odpowiedzią na skargę.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Katowice

Krystyna Siejna

Uzasadnienie

Pismem z dnia 5 maja 2016 r. skierowanym do Rady Miasta Katowice pani B H wezwała Radę 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 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 wniosła, 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.

Rada Miasta Katowice uchwałą Nr XXVII/567/16 z dnia 29 czerwca 2016 r. *w sprawie rozpatrzenia wezwania pani Bożeny Hofstede do usunięcia naruszenia prawa,* 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, które zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy 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 m^2.

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 uprawiona 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.

W dniu 25.08.2016 r. do Biura Rady Miasta Katowice wpłynęła skierowana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skarga pani B H z dnia 17.08.2016 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".

W odpowiedzi na skargę Rada Miasta Katowice podtrzymuje wszelkie przytoczone argumenty i uznaje skargę za bezzasadną.

Pismem z dnia 22.08.2016 r. skierowanym do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego skarżąca wniosła o przywrócenie terminu do złożenia skargi, na podstawie art. 86 § 1 w związku z art. 87 § 1-2 i § 4 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 718 z późn. zm. - dalej p.p.s.a.).

Zgodnie z art. 53 §2 p.p.s.a. 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.

Odpowiedź na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa została pani B H przesłana w dniu 30.06.2016 r., skarżąca odebrała ją w dniu 05.07.2016 r., w związku z czym termin do wniesienia skargi upłynął w dniu 04.08.2016 r. Skarga pani H wpłynęła do Urzędu Miasta Katowice w dniu 25.08.2016 r. co oznacza, że została złożona po upływie terminu określonego w art. 53 §2 p.p.s.a. Jednocześnie wskazać należy, że brak jest podstaw do przywrócenia terminu do wniesienia skargi.