

USTAWA NR VI/101/15
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 4 marca 2015 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania pana H S 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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z art. 35 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.) - po rozpatrzeniu sprawy

Rada Miasta Katowice
uchwala:

§ 1. Nie uwzględnąć wezwania pana H S 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 19 stycznia 2015 r. pan H S wezwał Radę Miasta Katowice do usunięcia naruszania prawa polegającego na niezgodności z art. 4 ust. 1 i 2 oraz art. 21 ust. 3 i art. 23 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 § 9 ust. 3.

Pan S wnosi, iż ww. regulacja rażąco narusza przepisy ustawy 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 domaga się zmiany uchwały w tym zakresie.

Po rozpoznaniu sprawy Rada Miasta Katowice uznaje, iż wezwanie pana H S 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 musi określić nie tylko wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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.

Zapis umieszczony w § 9 ust. 3, w § 3 ust. 2 i 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” w żaden sposób nie narusza przepisów art. 4 ust. 1 i 2 oraz art. 21 ust. 3 i art. 23 ustawy.

Powyższe potwierdza się w orzecznictwie, gdzie wskazuje się, iż rada gminy regulując zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy obowiązana jest określić przesłanki przedmiotowe, którymi są warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu. Wobec tego warunki mieszkaniowe stanowią obok wysokości dochodu kryterium ustawowe, od spełnienia którego zależy zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2008 r., I OSK 598/08). Powyższe oznacza, iż rada była uprawniona do określenia „warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy” (wyrok NSA z dnia 19 czerwca 2009 r., II OSK 403/08). 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 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.

Ponieważ zadaniem gminy jest zapewnianie lokali mieszkalnych najuboższemu gospodarstwu domowemu i znajdującym się w najtrudniejszych warunkach mieszkaniowych, kryterium powierzchniowe zostało ustalone tak, aby pomoc gminy faktycznie obejmowała osoby najbardziej potrzebujące, których warunki mieszkaniowe kwalifikują się do poprawy.

W przypadku, gdy osoba samotna zajmuje lokal, którego powierzchnia mieszkalna jest większa niż ustalone kryterium, ma już zabezpieczone niezbędne potrzeby mieszkaniowe.