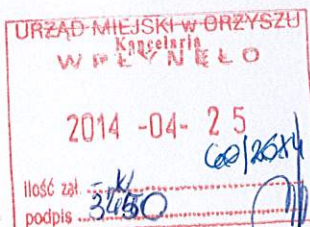




WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131. 108 .2014



Olsztyn, dnia 23 kwietnia 2014 r.



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) stwierdzam nieważność § 5 ust. 3 – 6, § 7 ust. 13- 18, § 9 ust. 2 i 3 załącznika do uchwały Nr XLV/306/2014 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Orzysz na lata 2014-2018 z powodu istotnego naruszenia prawa.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Orzyszu, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014, poz. 150) uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz na lata 2014-2018 w formie załącznika do uchwały.

W § 5 ust. 3 Rada zawarła katalog obowiązków obciążających najemcy i wynajmującego wskazując między innymi, że najemca zobowiązany jest utrzymać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, przestrzegać porządku domowego oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części wspólne budynku oraz otoczenie i tereny przyległe do budynku (§ 5 ust. 3 lit. a), nałożyła na najemcę obowiązek naprawy i konserwacji podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych, naprawy i konserwację okien i drzwi, naprawy i konserwacji wbudowanych mebli, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych występujących w lokalu, łącznie z ich wymianą, naprawę i konserwację osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej, naprawy i konserwacji pieców węglowych łącznie z wymianą zużytych elementów, etażowego centralnego ogrzewania, naprawę, konserwację i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych oraz naprawa i konserwacja innych elementów wyposażenia lokalu, wskazanych w uchwale (§ 5 ust. 3 lit. b). W świetle powyższej uchwały wynajmującego obciąża natomiast obowiązek zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z

mediów, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku (§ 5 ust. 4), wymiany zużytego wyposażenia lokalu przed wydaniem go nowemu najemcy (§ 5 ust. 5) oraz utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego przyległego otoczenia, dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego (wskazując jednocześnie, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy), dokonywania napraw w lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej i ciepłej wody bez armatury i wyposażenia, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków (§ 5 ust. 6).

W § 7 Rada wskazała natomiast na stawkę czynszu składają się podatek od nieruchomości, koszty administrowania, zarządzania, ubezpieczenia budynku, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni wokół budynku, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz energię cieplną (ust. 13), w ustępie 14 omawianego przepisu zawarła zapis, iż najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, antenę zbiorczą, domofon oraz usługę utrzymania czystości i porządku w nieruchomości w której mieści się lokal. Ponadto Rada Gminy w § 7 ustaliła szereg okoliczności związanych ze stosunkiem najmu, jak termin zapłaty czynszu najmu (ust. 15), możliwość zawarcia porozumienia co do spłaty zadłużenia (ust. 16), zasady dokonywania podwyżek czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu (ust. 17 i 18).

Wskazać należy, iż w obowiązującym systemie prawa przyjęta została zasada, zgodnie z którą organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r., art. 6 KPA). Żaden przepis nie upoważnia organu stanowiącego gminy do regulowania powyższej materii, zatem przykładowo, określenie w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obowiązków ciążących na stronach umowy najmu lokali (które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa i postanowień umownych), czy też, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie – określenie składników świadczenia najemcy, tj. czynszu, czy też wskazanie innych opłat, do których uiszczania jest on zobowiązany nie mieści się w ramach kompetencji ustawowo przyznanych radzie i jako takie powinno być uznane za naruszające prawo w sposób istotny. Stanowisko zbliżone przedstawił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 marca 2002r., sygn. akt II SA/Wr 177/02, OwSS 2002/3/73. Wskazać również należy, iż obowiązek uiszczania przez najemcę opłat niezależnych od właściciela wynika wprost z art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

W ocenie organu nadzoru rada gminy nie może modyfikować norm wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących wyższego rzędu, jak to ma miejsce w § 7 ust. 17 kwestionowanej uchwały. Niedopuszczalnym jest wskazanie, iż stawki czynszu mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku, skoro powołana powyżej ustawa wskazuje, iż podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy (art. 9 ust 1b).

Bez podstawy prawnej Rada Miejska zamieściła w przedmiotowej uchwale także zapisy dotyczące zasad rozliczeń z osobami zajmującymi lokal mieszkalny bez podstawy prawnej oraz osobami uprawnionymi do lokalu zamiennego albo socjalnego. Zagadnienie to zostało uregulowane wyczerpująco przez ustawodawcę w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zatem brak jest podstaw do regulowania tej materii w akcie niższego rzędu, nawet jeżeli sprowadza się ono do powtórzenia zapisów ustawowych. Z tej przyczyny koniecznym stało się stwierdzenie nieważności zapisów § 9 ust.2 i 3 załącznika do uchwały

Mając na względzie powyższe okoliczności, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Orzyszu,
2. Burmistrz Orzysza.

Z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego


Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski