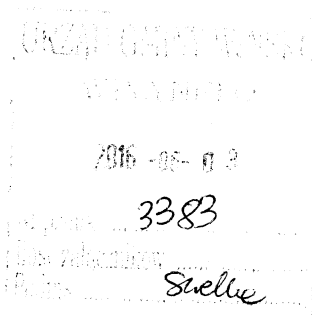




WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI  
NR NK-N.4131.150.44.2016.AS



RG + RGOS

Wrocław, 30 maja 2016 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz.446)

### stwierdzam nieważność

tytułu rozdziału 10 we fragmencie „i na koszt przyszłego najemcy”, § 32, § 33 ust. 2, 3, 4 i 5 we fragmentach „i na koszt przyszłego najemcy”, § 35 we fragmencie „przeprowadzonych na koszt przyszłego najemcy” i § 36 uchwały Nr XXII/182/2016 Rady Gminy Wińsko z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXV/409/2014 Rady Gminy Wińsko z dnia 10 września 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wińsko.

### Uzasadnienie

Na sesji z dnia 28 kwietnia 2016 r., działając między innymi na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz.150), zwanej dalej także ustawą o ochronie praw lokatorów, oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Rada Gminy Wińsko podjęła uchwałę XXII/182/2016 w sprawie zmiany uchwały nr LXV/409/2014 Rady Gminy Wińsko z dnia 10 września 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wińsko.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 5 maja 2016 r.

W toku badania legalności uchwały Organ Nadzoru stwierdził, że:

- tytuł rozdziału 10 we fragmencie „i na koszt przyszłego najemcy” § 32, § 33 ust. 2, 3, 4 i 5 oraz § 36 we fragmentach „i na koszt przyszłego najemcy”, § 35 we fragmencie „przeprowadzonych na koszt przyszłego najemcy” zostały podjęte z istotnym naruszeniem oraz art. 6a-6f w związku z art. 2 ust 1 pkt 11 ustawy o ochronie praw lokatorów,

- § 36 zostały podjęte z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

W § 31 - 35 uchwały Rada Gminy zamieściła zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu. We wskazanych wyżej przepisach (§ 32, § 33 ust. 2, 3, 4 i 5, § 35 i § 36) Rada przyjęła, że adaptacje i roboty budowlane mają zostać przeprowadzone na koszt przyszłego najemcy. W ocenie organu nadzoru przyjęte przez Radę rozwiązania naruszają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów i nie mieszczą się w ramach kompetencji uchwałodawczej organu stanowiącego Gminy. Choć przepis stanowiący podstawę podjęcia uchwały wprowadza katalog otwarty zagadnień, które mogą być w niej zawarte, to jednak należy mieć na względzie całokształt regulacji ustawowej i systemu prawnego. Z przepisów ustawy wynika konieczność dokonania rozliczenia z najemcą za ulepszenia w lokalu dokonane z jego środków. W oparciu o art. 6c ustawy przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Zgodnie z art. 6d ustawy najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Z kolei w art. 6e ustawy stwierdza się, że po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia

lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrot ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Oznacza to, że w przypadku zawarcia umowy o przeprowadzenie prac adaptacyjnych lub remontowych pomiędzy przyszłym najemcą a właścicielem lokalu to właśnie treść umowy powinna regulować kwestie dotyczące finansowania remontu lub prac adaptacyjnych przez najemcę.

Zgodnie z art. 6f ustawy o ochronie praw lokatorów w umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki wymienione w art. 6a-6e.

Natomiast w myśl art. 2 ust. 1 pkt 11 ustawy o ochronie praw lokatorów przez publiczny zasób mieszkaniowy należy rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych.

Z powyższego wynika, że w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6a-6e są bezwzględnie wiążące, a tylko w odniesieniu do pozostałych zasobów może obowiązywać odmienna regulacja umowna. Innymi słowy w ustawie uregulowano w sposób wyczerpujący, na kim spoczywa obowiązek dokonania remontów i w jaki sposób obowiązki ustawowe mogą być przez strony stosunku najmu modyfikowane. Z ustawy wprost wynika, że lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy należą do publicznego zasobu mieszkaniowego, zatem strony nie mogą w umowie ustalać odmiennie praw i obowiązków wymienionych w art. 6a – 6e ustawy, a tym bardziej nie można tego czynić w uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego.

Stanowisko to potwierdza także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 lutego 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 689/12.

Zgodnie z § 36 uchwały „zasady przyznawania mieszkań do przeprowadzania robót budowlanych i na koszt przyszłego najemcy oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne zostaną określone w zarządzeniu Wójta Gminy Wińsko”.

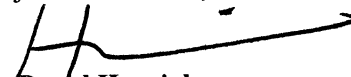
W § 36 uchwały Rada Gminy Wińsko częściowo scedowała na Wójta Gminy Wińsko swoje prawo stanowienia zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zamiar ustawodawcy był zupełnie inny. Jeśli uznał w art. 2-1 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowienie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest na tyle istotne, że powinno zostać poddane kontroli rady, rada nie może zrzec się tego uprawnienia. Ponadto odczytanie intencji rady przy stanowieniu § 36 jest mocno utrudnione, gdyż nakazała organowi uregulować materię, którą samodzielnie uregulowała w wcześniejszych paragrafach uchwały. W ocenie organu nadzoru, Rada Gminy w Wińsku przyjmując kwestionowany przez organ nadzoru fragment uchwały zrzekła się bez należytej podstawy prawnej swoich kompetencji jako organ stanowiący w sprawach określenia zasad wynajmowania lokali, w których roboty budowlane i prace adaptacyjne przeprowadził przyszły najemca.

W świetle przedstawionych wyjaśnień należy stwierdzić, że przedmiotowa uchwała została podjęta z naruszeniem obowiązującego prawa - co uzasadnia stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanym fragmencie.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru - Wojewody Dolnośląskiego. Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski



**Paweł Hreniak**