



Olsztyn, dnia 30 maja 2008r.

WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

NK. 0911 - 195 /08

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) **stwierdzam nieważność §7 uchwały Nr XIV/114/08 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 21 kwietnia 2008r** w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie.

Uzasadnienie

Rada Gminy Kowale Oleckie, podjęła na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r Nr 31, poz. 266 z późn. zm), uchwałę w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowale Oleckie. W § 7 uchwały Rada Gminy ustaliła, iż „Umowa najmu może być rozwiązana w przypadku nabycia przez najemcę prawa do innego lokalu mieszkalnego, którego stan techniczny pozwala na zamieszkanie w nim”.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz. U. z 2005r. nr 31, poz. 266 ze zm./ „ Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy”.

Jak wynika z powyższego możliwość wypowiedzenia umowy najmu lokalu może nastąpić wyłącznie w przypadkach enumeratywnie wymienionych w w/w ustawie.

Tymczasem zakwestionowany zapis uchwały przewiduje podstawę wypowiedzenia, której powołane przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie wymieniają.

Wprawdzie art. 11 ust. 3 pkt 2 powyższej ustawy dopuszcza wypowiedzenie przez właściciela lokalu stosunku najmu, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, a

lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, ale ustawodawca wymaga w tym przypadku by czynsz za dany lokal był niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku oraz był on położony w tej samej miejscowości, czego zakwestionowany zapis nie uwzględnia.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak na wstępie.

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

WOJEWODA
w/z
Jan Maścianica
WICEWOJEWODA

Otrzymuje:

1. 1/ Przewodniczący Rady Gminy Kowale Oleckie,
2. 2/ Wójt Gminy Kowale Oleckie