

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr: NK-I.4131.344.2012TDom

z dnia 30 października 2012 r.

Rada Powiatu Żarskiego

Działając na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Powiatu Żarskiego Nr XXIII/163/2012 z dnia 27 września 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Żarskiego, w części dotyczącej §3 ust. 1.

Uzasadnienie

Rada Powiatu Żarskiego 27 września 2012 roku podjęła uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Żarskiego. Uchwała została doręczona organowi nadzoru 5 października 2012 roku.

Po dokonaniu analizy prawnej w/w uchwały organ nadzoru stwierdza, że narusza ona istotnie prawo tj.: art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.).

W §3 ust. 1 Rada Powiatu ustanowiła generalną zasadę gospodarowania lokalami mieszkalnymi, zgodnie z którą: *Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu wynajmuje się na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.*

Problematykę okresu obowiązywania umowy o odpłatne używanie lokali mieszkalnych w sposób kompleksowy reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - dalej: u.o.p.l. Zgodnie z art. 5 ust. 1. u.o.p.l. umowa o odpłatne używanie lokalu może zostać zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. W związku z tym co do zasady określenie czasu trwania umowy leży w gestii swobody kontraktowej stron. Wyjątek od tej reguły przewiduje ust. 2 cyt. przepisu, stanowiąc, że umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

Zawarcie umowy na czas oznaczony możliwe jest wyłącznie wówczas, gdy żąda tego lokator. Przewidziane odstępstwo od zawierania umów na czas nieoznaczony wypełnia funkcję ochronną lokatora przed narzuceniem mu niekorzystnych dla niego umownych postanowień, w rezultacie wspomniane "żądanie lokatora" należy pożytywać jako jego uprawnienie. Można w tym miejscu jedynie nadmienić, że w większości przypadków trudno dopatrzeć się, by to lokator miał obiektywnie uzasadniony interes w zawieraniu umowy o odpłatne używanie lokalu na czas oznaczony. Generalnie bowiem, lokatorowi zależy na nieoznaczonym czasie korzystania z lokalu. Nie sposób jednak wykluczyć, że są grupy osób które mogą mieć obiektywny interes w zawarciu umowy na czas oznaczony. Pozbawienie ich w sposób generalny uprawnienia do żądania zawarcia umowy na czas oznaczony stanowi istotne naruszenie prawa.

Należy również zaakcentować, że organem uprawnionym do zawierania umów najmu, w tym kształtowania ich treści, w imieniu powiatu jest jego organ wykonawczy. Ustalenie przez Radę Powiatu autorytatywnie okresu, na jaki ma być zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego stanowi więc niedopuszczalne ograniczenie uprawnień organu wykonawczego Powiatu.

Reasumując, postanowienie §3 ust. 1 uchwały jest istotnym naruszeniem prawa, gdyż stanowi ograniczenie uprawnień zarówno potencjalnych najemców lokali mieszkalnych jak i organu wykonawczego powiatu.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu powiatu wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Teresa Kaczmarek