



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 21 marca 2012 r.

Poz. 1060

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.71.2012 WOJEWODY WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO

z dnia 15 marca 2012 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdzam nieważność załącznika do uchwały Nr XII/329/2012 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląg na lata 2011-2020” w części § 12 ust. 3 poz. 12 tabeli ustalającej czynniki wpływające na poziom czynszu.

Uzasadnienie:

Uchwałą, o której mowa na wstępie, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Elblągu uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2020.

W § 12 ust. 3 Rada Miejska ustaliła czynniki wpływające na poziom czynszu. W poz. 12 tabeli określiła, iż w odniesieniu do lokalu położonym w budynku, w którym wykonano remont z wykorzystaniem kredytu bankowego wprowadza się zwyczaję w wysokości 1,-zł./m² powierzchni użytkowej lokalu przez cały okres kredytowania:

- 1) w przypadku wspólnot mieszkaniowych - od daty wprowadzenia w życie nowej wysokości odpisu na fundusz remontowy w związku z podjętą przez wspólnotę mieszkaniową uchwałą o zaciągnięciu kredytu bankowego,
- 2) w przypadku budynków w 100 % gminnych- od daty odbioru technicznego robót budowlanych i rozpoczęcia spłaty kredytu.

Okres obowiązywania zwyczajki ustala się do czasu spłaty całości kredytu wraz z odsetkami.

Przedmiotowy zapis jest niezgodny z prawem.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Niewątpliwie wykonany remont budynku poprawia jego ogólny stan techniczny, niemniej koszt jego wykonania obciąża właściciela i nie może być przenoszony na najemcę pod postacią czynnika wpływającego na podwyżkę czynszu. Wprawdzie wśród czynników podwyższających wartość użytkową lokalu ustawodawca wymienia ogólny stan techniczny budynku, niemniej czynnikiem tym nie może być sposób finansowania remontu przez Gminę czy wspólnotę mieszkaniową. W wyniku przeprowadzonego remontu następuje stała,

a nie czasowa poprawa ogólnego stanu technicznego budynku, w związku z czym, nieuzasadnione jest uzależnianie obowiązywania zwyczajki czynszu od czasu spłaty kredytu z odsetkami. Tymczasem w świetle cytowanego zapisu uchwały, okres obowiązywania zwyczajki byłby ściśle związany z okresem spłaty kredytu, z czego jednoznacznie wynika, iż na najemców lokali zostałby przeniesiony ciężar spłaty tego kredytu.

Zapisy uchwały w zakresie czynników, które będą miały wpływ na wysokość obowiązującego lokatora czynszu muszą być precyzyjnie określone, jasne i nie budzące wątpliwości interpretacyjnych.

W związku z powyższym, postanowiono, jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Marian Podziewski