



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Zastępca**  
**Rzecznika Praw Obywatelskich**  
*dr Jerzy ŚWIĄTKIEWICZ*

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00  
Fax 827 64 53

Warszawa, 23 sierpnia 2001 r.

35236

RPO/383485/2001/V/AK

Pan  
Piotr Mync  
P.o. Prezesa Urzędu  
Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich nadchodzą skargi, z których wynika, iż gminy w ramach gospodarowania zasobami mieszkaniowymi podejmują działania nadal powołując się na uchwały wydane na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. ). Uchwały podjęte w ramach powołanego upoważnienia utraciły zaś moc obowiązująca w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733).

Wskazać należy, iż stosownie do art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zm.) na podstawie upoważnień ustawowych gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy. Powołany na wstępie art. 5 ust. 3 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych stanowił upoważnienie dla rady gminy do określenia w drodze uchwały zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności. Jednak przepis ten utracił moc obowiązująca, z dniem 10 lipca 2001 r. W tym bowiem dniu weszła w życie powołana powyżej ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, której art. 39 uchylił przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, z wyjątkiem przepisów rozdziału 6 dotyczącego zasad przyznawania i wypłaty dodatków mieszkaniowych. Z chwilą uchylecia upoważnienia zawartego w art. 5 ust. 3 ustawy o

najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych utraciły również moc obowiązującą wydane na tej podstawie uchwały rad gmin. Skargi kierowane do Rzecznika wskazują, iż gminy mimo to nadal podejmują czynności powołując się na nieobowiązujące uchwały m. in. odmawiają zawarcia umowy najmu, uzasadniając to tym, że osoby ubiegające się o lokal komunalny nie spełniają określonych w uchwałach kryteriów.

Wprawdzie art. 21 obowiązującej obecnie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zawiera upoważnienie dla rady gminy do uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jednak - jak wynika ze skarg - uchwały takie nie zostały dotychczas podjęte. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie zawiera zaś przepisu przejściowego, który przedłużyłby moc obowiązującą uchwał wydanych na podstawie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

W tym stanie rzeczy problem stanowi również okoliczność, iż omawiane uchwały jako nieobowiązujące już przepisy prawa miejscowego nie podlegają kontroli sądu administracyjnego. Skarżący podnoszą, że w związku z tym nie mogą doprowadzić do wyeliminowania z obrotu naruszających ich interesy uchwał, które co prawda utraciły moc obowiązującą, ale nadal de facto stanowią podstawę czynności podejmowanych przez gminy w ramach gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

Stosownie zatem do art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147) przedstawiam Panu Prezesowi powyższe uwagi z prośbą o zajęcie stanowiska w tej sprawie. Proszę również o wskazanie, dlaczego w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie znalazły się przepisy przejściowe przedłużające obowiązywanie dotychczasowych uchwał do czasu ich zastąpienia przez nowe akty prawa miejscowego.

Z wyrazami szacunku

/-/ Dr Jerzy Świątkiewicz