



**WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI**

Szczecin, dnia 12 stycznia 2004 r.

PN.2.R.0911 - 10/2004

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

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; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 153, poz. 1271, Nr 162, poz. 1568)

**stwierdzam nieważność**

§ 1 pkt 4 uchwały Nr XIV/112/03 Rady Miasta Świdwin z dnia 2 grudnia 2003 r. zmieniającej uchwałę Nr IV/50/03 Rady Miasta Świdwin z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży najmowanych lokali mieszkalnych.

**Uzasadnienie**

Uchwałą Nr XIV/112/03 z dnia 2 grudnia 2003 r. Rada Miasta Świdwin zmieniła uchwałę IV/50/03 z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży najmowanych lokali mieszkalnych, m. in. dodając w § 2 tej uchwały ust. 6, zgodnie z którym warunkiem uzyskania bonifikaty jest złożenie przez najemcę, który uiścił kaucję mieszkaniową, pisemnego oświadczenia o nieodwołalnej cesji praw do kaucji gwarancyjnej na rzecz miasta. W ocenie organu nadzoru, zapis ten jest niezgodny z prawem.

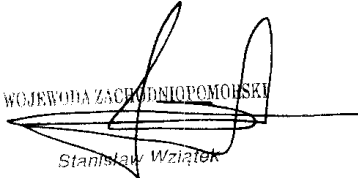
Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 ze zm.) zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Powołane przepisy nie wprowadzają obowiązku wnoszenia kaucji mieszkaniowej przez najemcę, przewidują jedynie taką możliwość i nie określają konkretnej wysokości kaucji, jedynie jej górną granicę. W związku z powyższym, wysokość kaucji wnoszonej przez najemców lokali na rzecz miasta Świdwin może być różna, mogą być także zawierane umowy najmu bez warunku wpłaty kaucji. Należy zauważyć, że zgodnie z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 6 ust. 2 cyt. ustawy, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Sposób waloryzacji określa art. 6 ust. 3 ww. ustawy.

Tymczasem Rada Miasta Świdwin, zmieniając zasady udzielania bonifikat przy zbywaniu lokali ich najemcom, ustaliła, że warunkiem uzyskania bonifikaty jest złożenie przez najemcę, który uiścił kaucję mieszkaniową, pisemnego oświadczenia o nieodwołalnej cesji praw do kaucji na rzecz miasta. Zapis taki uniemożliwia dochodzenie zwrotu kaucji, czym narusza art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Ponadto, z uwagi na to, że kaucja może być ustalana w różnej wysokości i nie ma charakteru obligatoryjnego, uzależnienie udzielenia bonifikaty od dokonania przez najemcę nieodwołalnej cesji praw do kaucji na rzecz miasta, może prowadzić do nierównego traktowania nabywców w zależności od tego, czy wnosili kaucję i w jakiej wysokości. W konsekwencji w niekorzystnej sytuacji znajdują się najemcy, którzy uiścili kaucję i którym udzielona zostanie bonifikata dopiero po przeniesieniu ich prawa do zwrotu kaucji mieszkaniowej na rzecz miasta Świdwin. Sytuacja taka narusza art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78 poz. 483, z 2001 r. Nr 28 poz. 319), zgodnie z którym, wszyscy są wobec prawa równi i wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że § 1 pkt 4 uchwały Nr XIV/112/03 Rady Miasta Świdwin z dnia 2 grudnia 2003 r. zmieniającej uchwałę Nr IV/50/03 Rady Miasta Świdwin z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży najmowanych lokali mieszkalnych, rażąco narusza art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, dlatego też stwierdzenie nieważności § 1 pkt 4 przedmiotowej uchwały jest uzasadnione i konieczne.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia.

WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI  
  
Stanisław Wziątek

Otrzymują:

1. Rada Miasta Świdwin,
2. a/a.