

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle



BRM.0003.211.2018

PMS.0003.5.2018

Kędzierzyn-Koźle, 17.10.2018 r.



Pan
Ryszard Masalski
Radny Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle

W odpowiedzi na Pana Interpelację wyjaśniam, że proponowany zapis § 10 ust. 4 pkt 3 uchwały Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kędzierzyn-Koźle dotyczy sytuacji, kiedy zagrożone jest życie najemcy.

Po pierwsze osoba, która dewastuje lokal z pewnością będzie miała wypowiedzianą umowę najmu, w związku z czym nie będzie najemcą, a co za tym idzie będzie orzeczony wyrok o eksmisję, który Gmina będzie musiała zrealizować.

Po drugie, w sytuacji, kiedy zagrożone jest życie ludzkie nie może mieć jakiegokolwiek znaczenia fakt, że to sam zagrożony do takiej sytuacji doprowadził, o czym stanowi także opinia prawna z dnia 27.09.2018r., która została przedłożona Komisji Finansowo – Gospodarczej.

Odnosząc się natomiast do Pana propozycji zapisu dot. występowania z roszczeniem wobec Skarbu Państwa przekazuję w załączeniu kopię opinii prawnej z dnia 16.10.2018 r.

PREZIDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

- Otrzymują:
1. Adresata
 2. a/a

Kędzierzyn-Koźle

100 lat niepodległości Polski

Opinia prawna nr BP 074.3.370.2018

„... - burmistrz
A. Mysliwiec - w.
pm 17.10.2018 Jurdak

dotycząca wniosku radnego Ryszarda Masalskiego zgłoszonego podczas sesji Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w dniu 27 września 2018 r.

Podczas sesji Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w dniu 27 września 2018 r. radny Ryszard Masalski złożył wniosek w treści którego zawarty został postulat wprowadzenia do projektu uchwały zmieniającej uchwałę Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kędzierzyn-Koźle zapisu, mocą którego Prezydent Miasta zostałby zobowiązany do wystąpienia wobec Skarbu Państwa z roszczeniem o zwrócenie gminie kosztów poniesionych przez nią w związku z przenoszeniem osób z jednego lokalu gminnego do drugiego, po wcześniejszym zniszczeniu lokalu przez osoby przenoszone.

Ustosunkowując się do powyższego postulatu należy wskazać, jak następuje:

1. Uchwała nr XXXIII/281/2016 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 1894 z późn. zm.) została podjęta na podstawie delegacji wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234), zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z tym przepisem zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Użycie w części wstępnej do wymienienia zawartego w pkt 1 – 7 ust. 3 art. 21 ustawy zwrotu „w szczególności” przesądza, że wymienienie to ma charakter katalogu otwartego i w związku z tym uchwała może zawierać inne regulacje.

Regulacje te muszą być jednak zgodne przepisami ustawy i nie wykraczać poza zakres przedmiotowy uchwały jakim jest określenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zapis proponowany przez wnioskodawcę sprowadza się w istocie do zobowiązania organu wykonawczego gminy do dochodzenia od Skarbu Państwa roszczeń odszkodowawczych i jako taki wykracza poza zakres przedmiotowy uchwały.

2. Zasady odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych osób wykonujących władzę publiczną z mocy prawa, za niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu tej władzy określają przepisy art. 417 i następne Kodeksu cywilnego. Jednym ze źródeł szkody wskazanym w art. 417¹ § 1 k.c. jest wydanie aktu normatywnego. Zgodnie z tym przepisem naprawienia szkody wyrządzonej przez wydanie aktu normatywnego można żądać dopiero po stwierdzeniu

we właściwym postępowaniu niezgodności tego aktu z Konstytucją, ratyfikowaną umową międzynarodową lub ustawą.

Jak należy przyjmować, wnioskodawca zakłada, że istnieje jakiś akt normatywny rangi ustawy, z mocy którego gmina jest zobowiązana do przenoszenia najemców z jednego lokalu gminnego do drugiego po zniszczeniu tego pierwszego przez najemcę. Tymczasem w obowiązującym stanie prawnym nie ma ustawy zawierającej przepis, z którego taki obowiązek by wynikał.

Z przedstawionych względów, opisany wyżej wniosek radnego Ryszarda Masalskiego opiniuję negatywnie.

Opinię niniejszą przekazuję Wydziałowi Polityki Mieszkaniowej Spraw Socjalnych i Zdrowia.

Kędzierzyn-Koźle, 16 października 2018 r.

RADCA PRAWNY

Dr. Krzysztof M. Mikołaj