

UCHWAŁA NR XXXIX/977/09

**Rady Miasta Szczecin
z dnia 28 września 2009 r.**

**w sprawie skargi
Komunalnych**

na Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, zm. Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 130, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, Nr 153, poz. 1271; z 2005 r. Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, Nr 64, poz. 565); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje za nieuzasadnioną skargę pana na Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie w sprawie odmowy ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, wskazania lokalu mieszkalnego do remontu i zawarcia umowy najmu tego lokalu, zamiany lokalu mieszkalnego, niespełnienia wymogów prawa przez lokal wskazany jako socjalny.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

W dniu 28.07.2009 r. pan złożył do Wojewody Zachodniopomorskiego skargę na odmowę skierowania przez Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych do Społecznej Komisji Mieszkaniowej jego podania o zamianę lokalu mieszkalnego. Skargę tę Wojewoda przekazał do rozpatrzenia Radzie Miasta Szczecin jako organowi właściwemu.

Pan ubiegał się o wstąpienie w stosunek najmu komunalnego lokalu mieszkalnego po zmarłej babci. W toku postępowania przeprowadzonego przez ZBiLK nie potwierdzono uprawnień skarżącego do wstąpienia w stosunek najmu tego lokalu, a następnie skierowano sprawę do sądu w celu zobowiązania skarżącego do wydania przedmiotowego lokalu. Wyrokiem z dnia 5.11.2008 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie nakazał panu opróżnienie lokalu i wydanie go Miastu, jednocześnie przyznając prawo do lokalu socjalnego.

Lokal taki został panu wskazany, jednakże skarżący utrzymuje, że nie spełnia on wymogów prawa obowiązujących dla „lokalu zastępczego” (nie nadaje się do zamieszkania z uwagi na stan techniczny). Z wyjaśnień przedłożonych przez Dyrektora ZBiLK wynika, że trwają czynności zmierzające do weryfikacji twierdzeń pana odnośnie stanu technicznego lokalu.

Pan domaga się zamiany tego lokalu na inny lokal z urzędu, powołując się na brzmienie § 9 ust. 5 uchwały Nr VI/114/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 9 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin w brzmieniu nadanym uchwałą zmieniającą z dnia 27.09.2005 r. Obecne brzmienie tego przepisu ustalono zmianą z dnia 25.07.2006 r. i stanowi on: „Z inicjatywy Gminy lub na wniosek osoby, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu Prezydent może wyrazić zgodę na zamianę z urzędu na inny lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub na lokal o niższym standardzie.” Przepis ten ma zatem zastosowanie do osób, które posiadały tytuł prawny do lokalu, a następnie go utraciły. Skarżący nie jest taką osobą, bowiem nie posiadał tytułu prawnego do lokalu.

Na posiedzeniu Komisji ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin w dniu 15 września 2009 r. skarżący występujący z pełnomocnikiem aplikantem adwokackim domagał się stwierdzenia, że ZBiLK naruszył jego prawa:

1. nie stwierdzając wstąpienia w stosunek najmu lokalu po zmarłej babci, mimo, że spełniał wymogi prawa w tym zakresie,
2. nie wskazując lokalu mieszkalnego do zawarcia umowy najmu w zamian za remont, o co skarżący ubiegał się.

Ponadto skarżący zakwestionował spełnianie wymogów prawa przez lokal wskazany do zamieszkania jako socjalny.

Analiza postępowania Dyrektora ZBiLK w niniejszej sprawie, oparta na zgromadzonych dokumentach, nie potwierdza zasadności zarzutów zawartych w skardze, z następujących względów:

1. Odmowa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego po zgonie babci skarżącego była następstwem ustalenia przez pracowników ZBiLK, że skarżący nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu co najmniej przez 6 lat przed śmiercią babci, a konieczność wydania tego lokalu wynika z prawomocnego wyroku sądowego. Jako bezprzedmiotowe należy zatem ocenić twierdzenie skarżącego, że spełnia warunki do zawarcia umowy w trybie wstąpienia w stosunek najmu po zgonie osoby bliskiej. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu komunalnego następuje w trybie umowy cywilnoprawnej. Odmowa zawarcia takiej umowy przez Miasto może podlegać ocenie w procesie przed sądem powszechnym o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu. Rada Miasta nie jest organem właściwym do oceny zasadności odmowy zawarcia takiej umowy.
2. Obowiązujące w Szczecinie prawo lokalne dotyczące zawierania umów najmu lokali z osobami, które wyremontowały te lokale nie zostało naruszone, bowiem zawieranie tych umów następuje w kolejności składania wniosków w tym zakresie według listy oczekujących, która obecnie liczy około 4 tys. osób.
3. Wskazany skarżącemu lokal socjalny, po przeprowadzeniu prac remontowych i wyposażeniu w niezbędne urządzenia, według zapewnień pracowników ZBiLK, będzie spełniał wymogi prawa odnoszące się do takich lokali. Ewentualne zastrzeżenia skarżącego w tym zakresie będzie mógł ocenić sąd powszechny.

Z powyższych względów skargę należało uznać za nieuzasadnioną.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Bazyli Baran