



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich
dr Jerzy ŚWIĄTKIEWICZ

Warszawa, 21 lipca 2000 r.

34778

RPO/307707/00/V/ST

Pan Sławomir Najnigier
Prezes Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Do Rzecznika Praw Obywatelskich nadchodzą skargi od najemców lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych. W skargach tych poruszany jest problem wypowiedzania w stosunku do tej grupy najemców wysokości czynszu najmu w przypadku jego podwyższenia. W praktyce - jak wskazują skargi kierowane do Rzecznika spółdzielnie dokonują podwyższenia czynszu najmu bez uprzedniego dokonania wypowiedzenia zmieniającego, jednostronnie narzucając najemcom nowe stawki czynszu.

Przedstawiana w skargach kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich praktyka jest wynikiem niekonsekwencji ustawodawcy w zakresie określenia zasad ustalania wysokości czynszu najmu w budynkach spółdzielczych. Z art. 26b ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) wynika bowiem, że najemcy lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków spółdzielni. Czynsz ten nie jest czynszem wolnym. Ponadto na podstawie art. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 111, poz. 723) przepisy art. 26b stosuje się odpowiednio do najemców lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, których najem został nawiązany przed dniem 12 listopada 1994 r. na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub na podstawie innego tytułu

prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu.

W świetle powyższych przepisów czynsz jaki opłacają najemcy lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych nie jest więc czynszem wolnym. Okoliczność ta przesądza zaś o tym, że w przypadku zmiany wysokości tego czynszu nie mają zastosowania przepisy art. 23 i 24 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dotyczące zasad podwyższania czynszu wolnego. Nie ma również możliwości stosowania wprost do zmiany wysokości czynszu najmu w budynkach spółdzielczych przepisów art. 26a ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dotyczących zmiany wysokości czynszu regulowanego ustalonego uchwałą rady gminy. Co prawda można przyjąć, iż czynsz najmu w budynkach spółdzielni z uwagi na to, że jego wysokość jest ustalana w sposób określony w ustawie (wysokość czynszu ma odpowiadać kosztom eksploatacji remontów ponoszonych przez członków spółdzielni) jest czynszem regulowanym (por. art. 20 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych). Jednak w tym przypadku stawki czynszu wynikają z uchwały organu spółdzielni, a nie z uchwały rady gminy. Dlatego też nie ma podstaw do bezpośredniego stosowania w tym zakresie przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych regulujących zmiany stawek czynszu regulowanego ustalonych uchwałami rady gminy.

Powyższe uwagi uzasadniają - zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich - wniosek, że przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nie regulują problematyki wypowiedzenia wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielczych. Istnieje w związku z tym w omawianym zakresie swoista luka prawna, której bezpośrednim efektem jest praktyka polegająca na braku wypowiedzenia ze strony spółdzielni wysokości czynszu najmu w przypadku jego podwyższenia.

Dlatego też stosownie do art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 1991 r. Nr 109, poz. 471 ze zm.) zwracam się do Pana Prezesa o zajęcie stanowiska w tej sprawie, zwłaszcza w zakresie potrzeby jednoznacznego uregulowania w przepisach prawa kwestii wypowiedzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe czynszu najmu.

Łączę wyrazy szacunku
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ dr Jerzy Świątkiewicz