

**UCHWAŁA NR XXX/165/2021
RADY MIEJSKIEJ WIELICHOWA**

z dnia 22 czerwca 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Wielichowa

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym(tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) w zw. z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 60) Rada Miejska Wielichowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Postanawia się uznać za bezzasadną skargę z dnia 16 maja 2021 roku na działalność Burmistrza Wielichowa z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej Wielichowa do powiadomienia Skarżących o sposobie załatwienia skargi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Genowefa Feldgebel

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXX/165/2021 Rady Miejskiej Wielichowa z dnia 22 czerwca 2021 roku w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Wielichowa.

W dniu 24 maja 2021 roku do Rady Miejskiej Wielichowa wpłynęła skarga na działalność Burmistrza Wielichowa z dnia 16 maja 2021.

Wskazać należy, iż skarga w dniu 17 maja 2021 została złożona przez Skarżących do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu.

Samorządowe Kolegium Odwoławczego w Poznaniu w dniu 24 maja 2021 roku zgodnie z art.65 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2020.256 t.j. z dnia 2020.02.18- dalej też kpa) według właściwości przekazało skargę do Przewodniczącego Rady Miejskiej Wielichowa uzasadniając, że Skarżący nie zaskarżyli żadnego rozstrzygnięcia administracji publicznej, a jedynie podnieśli, iż nie zgadzają się z wysokością nowej stawki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

W dniu 16 czerwca 2021 roku Komisja Skarg Wniosków i Petycji zapoznała się ze skargą oraz wyjaśnieniami Burmistrza Wielichowa i inspektora ds. gospodarki nieruchomościami.

W wyjaśnieniu wskazano, iż z uwagi na fakt regulowania zasad najmu przez Najemców w umowach z 1988 r. oraz 2001 r. wraz z aneksami, podjęto decyzję o sporządzeniu aktualnego tekstu jednolitego umowy najmu, w którym zawarte byłyby wszystkie dotychczas obowiązujące ustalenia.

Jednocześnie uregulowano odpłatność za pomieszczenia gospodarcze, piwnice, garaż, których wysokość została ustalona na 1 zł/m².

W związku z zakwestionowaniem proponowanych zapisów nowego tekstu jednolitego umowy najmu min. regulacji praw nabytych do lokalu, czy powierzchni lokalu, przesłano do Najemcy następujące wyjaśnienia:

"

1. Wyjaśniając kwestię praw nabytych, wynikających z art. 54 Ustawy Karta Nauczyciela należy wskazać, iż mieszkanie zostało Państwu przyznane na podstawie powyższego przepisu w 1988 r. i od tego czasu Państwo mieszkanie wynajmują. Sporządzenie tekstu jednolitego nie ma nic wspólnego z odebraniem Państwu prawa nabytego do lokalu. Ujednolica jedynie dotychczasowe dokumenty.
2. Paragraf 5 tekstu jednolitego umowy najmu z dnia 9 grudnia 2020 r. odsyła w kwestii wypowiedzenia do Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdyż jest to akt prawny regulujący obecnie kwestię wypowiedzenia umów najmu, dotyczących lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Jednak on nie ogranicza Pana prawa do lokalu, gdyż umowa jest zawarta na czas nieokreślony.

Jeśli najemca korzysta z przedmiotu umowy w sposób niesprzeczny z umową, to wynajmujący nie ma podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W związku ze wskazaniem przez Pana innej powierzchni garażu informuję, że w dniu 21 grudnia 2020 r. o godz. 10⁰⁰ pracownicy tutejszego urzędu dokonają pomiaru garażu oraz piwnicy, w celu dokonania korekty powierzchni. Proszę aby był Pan na miejscu.,,

Przedstawiona powierzchnia po wykonanych pomiarach w tekście jednolitym umowy z dnia 22 grudnia 2020 r. nie została zaakceptowana, mimo obecności Najemcy przy pomiarach.

Jednocześnie Najemcy podnosili, iż mimo tego że nie zmienia się stawka czynszu za m² to w wyniku uregulowania odpłatności za pomieszczenia gospodarcze, piwnice, garaż, łączna wysokość czynszu się zmienia, a co za tym idzie powinna zostać zastosowana procedura wypowiedzenia wysokości czynszu za najem mieszkania.

W związku z powyższym podjęto decyzję o zleceniu wykonania inwentaryzacji całości budynku przez uprawnioną osobę.

Inwentaryzacja została dokonana w dniu 14.04.2021 r. przez inż. arch. Damiana Borowczaka z firmy GROCARD Biuro Projektowe w obecności Najemców.

Pismem z dnia 21.04.2021 r. inwentaryzacja została przesłana najemcom wraz z informacją o nowej wysokości czynszu wynikającej z ustalonej powierzchni lokalu uwzględniając trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Aby nie przysyłać kolejny raz tekstu jednolitego umowy strony zostały poproszone o przybycie do tutejszego urzędu w celu podpisania ostatecznej wersji umowy.

W odpowiedzi z dnia 26.04.2021 r. najemcy odmówili podpisania umowy najmu, gdyż ich zdaniem zawiera zapisy niezgodne z prawem, min. źle wyliczoną powierzchnię oraz brak uwzględnienia praw nabytych, co już było przez tutejszy organ wyjaśniane we wcześniejszej korespondencji.

W związku z powyższym, na podstawie art. 8a oraz 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o

ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) pismem z dnia 11.05.2021 r. Burmistrz Wielichowa wypowiedział stawkę czynszu i ustalił nową wysokość czynszu, uwzględniając powierzchnie z inwentaryzacji oraz stawki za wynajem i m² powierzchni użytkowej oraz pomieszczeń gospodarczych, piwnic i garaży.

Najemcy zgodnie z obowiązującymi przepisami zostali pouczeni, że:

W ciągu dwóch miesięcy od dnia wypowiedzenia, lokator może:

- 1) Odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia albo:
- 2) Zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów art. 8a ust 4a-4e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości.

Ponieważ strony nie podpisały proponowanego tekstu jednolitego umowy najmu, tutejszy organ zastosował formę wypowiedzenia obowiązującej stawki czynszu i ustalił nową wysokość czynszu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wypowiedzenie stawki czynszu z dnia 11.05.2021 r. (nr sprawy GN.7145.1.2019) nie stanowi decyzji w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, nie ma formy decyzji jak podaje Najemca. Najemcę lokalu mieszkalnego z Wynajmującym wiąże stosunek cywilno – prawny i regulują go zapisy umowy najmu i przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.).

W związku z powyższym Burmistrz podtrzymał swoje stanowisko.

W świetle powyższego Rada Miejska Wielichowa po zapoznaniu się z treścią skargi i stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji przyjmuje owe ustalenia za własne, dzieląc je w całości. Wobec powyższego uznaje skargę złożoną na Burmistrza Wielichowa za bezzasadną.

Jednocześnie wskazuje się, iż zgodnie z przepisami art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadomienia

Skarżącego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Genowefa Feldgebel