

**UCHWAŁA NR XXXI/168/2021
RADY MIEJSKIEJ WIELICHOWA**

z dnia 28 lipca 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 2021 r. poz. 735) Rada Miejska Wielichowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Postanawia się uznać za bezzasadną skargę z dnia 30 czerwca 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 XXXI/168/2021 Rady Miejskiej Wielichowa z dnia 28 lipca 2021 roku w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Wielichowa.

W dniu 2 lipca 2021 roku do Rady Miejskiej Wielichowa wpłynęła skarga na działalność Burmistrza Wielichowa z dnia 30 czerwca 2021.

Skarżący żądają uznania, iż działania Burmistrza Wielichowa w zakresie:

- zmiany sposobu użytkowania lokalu oraz przekształcenia piwnicy w pokoje,
- włączenia do powierzchni użytkowej piwnicy, klatki schodowej, przedsionka, garażu oraz składu opału,

Rada Miejska powinna uznać za bezzasadne.

W dniu 15 lipca 2021 roku Komisja Skarg Wniosków i Petycji zapoznała się ze skargą z dnia 30.06.2021 r. oraz wyjaśnieniami Burmistrza Wielichowa i inspektora ds. gospodarki nieruchomościami.

W wyjaśnieniu wskazano, iż pierwsza skarga w przedmiotowej sprawie wpłynęła dnia 24.05.2021 r. i została przez Radę Miejską Wielichowa uznana za bezzasadną.

Rozpatrując niniejszą skargę w zakresie ustalenia wysokości czynszu za garaż, kotłownię czy inne pomieszczenia gospodarcze jako bezprawne wyjaśniono, iż zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 26 listopada 2019 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt III SA/Łd 175/19 gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nie ulega wątpliwości, że w pojęciu "gospodarowania zasobem nieruchomości gminy" mieści się także ustalanie stawek czynszu najmu i opłat użytkowych za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe stanowiące zasób gminy. Burmistrz jest zatem uprawniony do wydania takiego zarządzenia, gdyż wynika to z jego materialnoprawnych kompetencji zawartych w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 13 ze zm.) i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.). W świetle orzecznictwa sądów administracyjnych nie ma przeciwskażeń, aby ustalać stawki czynszu za powierzchnie użytkowe pomieszczeń gospodarczych, piwnic i garaży w formie zarządzenia Burmistrza.

Jeżeli nieruchomość należy do gminnego zasobu nieruchomości i Burmistrz wydał

zarządzenie, które ustala stawki czynszu za powierzchnie użytkowe pomieszczeń gospodarczych, piwnic, garaży to można obciążać Najemcę opłatą za piwnicę, ponieważ wydanie takiego zarządzenia przez Burmistrza mieści się w zakresie jego materialnoprawnych kompetencji i jest w tej sytuacji wiążące.

Oдноśnie części skargi dotyczącej bezprawnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego – budynku mieszkalnego, usytuowanego w Wilkowie Polskim, wyjaśniono iż aktualna wysokość czynszu została ustalona na podstawie zarządzenia Burmistrza Wielichowa odnośnie stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych oraz na podstawie inwentaryzacji budynku mieszkalnego, sporządzonej w dniu 14.04.2021 r. przez Biuro Projektowe GROCAD z Grodziska Wielkopolskiego.

Wizja lokalna do inwentaryzacji odbyła się na miejscu w obecności najemców lokalu oraz Zleceniobiorcy zadania. Inwentaryzacja lokalu została wykonana według aktualnego sposobu użytkowania przez Najemcę lokalu określonego na miejscu i wykazanego w Inwentaryzacji.

Gmina ustaliła czynsz w oparciu o Inwentaryzację z dnia 14.04.2021 r., wykonaną przez Biuro Projektowe GROCAD z Grodziska Wielkopolskiego i aktualny sposób użytkowania lokalu przez Najemców. Jeśli mówić o zmianie sposobu użytkowania lokalu to jedynie wykonanego przez Najemcę. Kwestią odrębną jest ustalenie przez tutejszy organ czy doszło do samowoli budowlanej, dotyczącej zmiany sposobu użytkowania lokalu przez Najemcę i podjęcie dalszych kroków prawnych.

Wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu tutejszy organ zgodnie z obowiązującymi przepisami pouczył Najemcę, 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.

Jeśli najemca nie zgadza się z ustaleniem nowej wysokości czynszu, czy dokumentami na podstawie których nowy czynsz został ustalony, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zastosowanym pouczeniem, winien złożyć pozew do sądu.

W związku z powyższym tutejszy organ podtrzymuje swoje stanowisko.

Po analizie zarzutów i wyjaśnieniach Komisja Skarg Wniosków i Petycji uznała skargę za

bezzasadną.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Genowefa Feldgebel