

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE**

z dnia 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia skarg na Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Wielicze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2024r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 572) Rada Miejska w Wielicze uchwała, co następuje:

§ 1.

Po rozpatrzeniu skarg na Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Wielicze wniesionych przez Panią XY, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Wielicze, skargi uznaje się bezzasadne - z przyczyn określonych w uzasadnieniu niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Wielicze.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wieliczce

z dnia 2024 r.

Pani XY pismem z dnia 17 czerwca 2024 r. złożyła skargę do Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka na Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Wieliczce. Burmistrz przekazał przedmiotową skargę do rozpatrzenia Radzie Miejskiej w Wieliczce zgodnie z właściwością. W dniu 18 czerwca 2024 r. Skarżąca złożyła identyczną skargę na ręce Przewodniczącego Rady Miejskiej w Wieliczce. Z uwagi na powyższe skargi rozpatrywano łącznie. Przedmiotem obydwu skarg jest znaczna podwyżka czynszu za mieszkanie zajmowane przez Skarżącą. W ocenie Skarżącej podwyżka czynszu jest niezgodna z prawem, w szczególności z art. 21 c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczący okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu, co wpłynęło na znaczący wzrost wysokości ustalonego czynszu. W ocenie Skarżącej obecnie obowiązująca umowa przewidująca wyższą wysokość czynszu jest kontynuacją dotychczasowej umowy.

Skarga była przedmiotem analizy Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Wieliczce która zwróciła się do Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Wieliczce o udzielenie wyjaśnień w powyższej sprawie.

Z uzyskanych od Pana Dyrektora ZBK wyjaśnień wynika, że Skarżąca zawarła pierwotnie umowę najmu w 2009 r., była to umowa na czas określony. W związku z upływem terminu tej umowy Lokatorka wystąpiła o przedłużenie okresu najmu. Umowę kilkakrotnie przedłużano na czas oznaczony. Lokal mieszkalny zajmowany przez Skarżącą stanowi mienie Gminne Sołectwa Węgrzce Wielkie, co powoduje, że zgodnie z regulacjami zawartymi w § 46 ust. 3 pkt. 2 Statutu Gminy Wieliczka umowa najmu nie może przekraczać trzech lat. Ostatnio taką umowę zawarto w dniu 29 grudnia 2023 r. na okres trzech lat. Umowa ta, obejmująca także podwyższony czynsz, została przez Skarżącą podpisana. Skarżąca przed zawarciem tej umowy wyraźnie pisemnie wskazała, że wnosi o zawarcie umowy na kolejny okres, co powoduje zastosowanie regulacji z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725) stanowiącym, że umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator. Umowa została podpisana po dniu 21 kwietnia 2019 roku, co powoduje, że nie znajdują zastosowania do takiej umowy uregulowania zawarte w art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (wyłączające stosowanie stawek podwyższonych w razie przekroczenia dochodów najemcy w stosunku do kryteriów ustalonych w uchwale rady gminy). Kwestionowany czynsz został wyliczony zgodnie z wzorem zawartym w art. 21 c ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i w odniesieniu do dochodów Skarżącej.

Czynsz został ustalony zgodnie z prawem z uwzględnieniem dochodów najemczynie a ponadto został przez nią zaakceptowany poprzez podpisanie aktualnie obowiązującej umowy najmu.

W tej sytuacji nie można skutecznie zarzucać naruszenia prawa Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Wieliczce.

Z powyższych względów skargi uznane zostały za bezzasadne.

Pouczenie

Zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 572), 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 zawiadamiania skarżącego.

