

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ KOŁA

z dnia 27 października 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi mieszkanki miasta Koła

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 18b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) w zw. z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 i 1491) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę wniesioną przez Ryszardę Ł.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej Koła, zobowiązując do poinformowania Skarżącej o sposobie rozpatrzenia skargi oraz przesłania odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ KOŁA

z dnia 27 października 2021

w sprawie rozpatrzenia skargi mieszkanki miasta Koła

Zgodnie z art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli.

W dniu 12 lipca 2021 wpłynęło do Rady Miejskiej Koła pismo, które w swojej treści zawiera wiele wątków (wnioski, skargi, oceny itp.).

Rada, zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, w dniu 1 września 2021 uchwałą nr XXXIX/426/2021, przekazała pismo do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Koła, celem przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i przedstawienia opinii organowi stanowiącemu.

Zgodnie z art. 222 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej kpa), o tym, czy pismo jest skargą albo wnioskiem, decyduje treść pisma, a nie jego forma zewnętrzna. Z treści pisma można wnioskować, że zawiera ono wiele wątków, w tym skargę na Prezesa Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole i Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Kole wraz z wnioskami o zwolnienie z pracy w/w osób. W tym zakresie, Rada Miejska Koła, nie mając właściwości rzeczowej (art. 229 pkt 3 kpa) uchwałą XL/438/2021 oraz uchwałą XL/439/2021 z dnia 29 września 2021, przekazała pismo do rozpatrzenia Burmistrzowi Miasta Koła i Radzie Nadzorczej Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole, zgodnie z artykułem 231 kpa.

W pozostałym zakresie, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji przeprowadziła uproszczone postępowanie na posiedzeniach w dniu 8 września 2021 r. i 18 września 2021 r. i ustaliła co następuje:

W swoim piśmie z dnia 12 lipca 2021 r., skarżąca porusza sprawy dotyczące procedury projektu umowy o najem lokalu mieszkalnego, piwnicy, płatności za czynsz i innych opłat.

Pojęcie „sprawy”, która może być przedmiotem skargi może być m.in. każda negatywna ocena działalności podmiotu powoływanego do wykonywania zadań (Wyrok NSA z dnia 04 kwietnia 2012 r. I OSK 717/12).

Lokal przy ul. Garncarskiej w Kole, został przydzielony Pani Ryszardzie Ł. na podstawie ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w Kole z dnia 26 maja 2015 r. sygn. akt IC.427/14. W wyroku tym zostało zapisane oświadczenie Gminy Miejskiej Koło o przyznaniu Pani Ryszardzie Ł. lokalu socjalnego.

W ślad za tym otrzymała od Burmistrza Miasta Koła skierowanie na lokal socjalny, a w dniu 02 marac 2016 r. doszło do podpisania umowy najmu na okres dwóch lat tj. do 1 marca 2018 r.

Umowa najmu lokalu obejmowała również pomieszczenie gospodarcze – piwnicę, zgodnie z Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 28 grudnia 2016 r. nr 11/2016.

Aby kontynuować umowę najmu lokalu, w dniu 14 marca 2018 r. Pani Ryszarda Ł. otrzymała od Burmistrza Miasta Koła skierowanie do zawarcia umowy na kolejne dwa lata oraz do podpisania projektu umowy z dnia 23 marca 2018 r., który nie obejmował najmu pomieszczenia gospodarczego - piwnica. Na najem piwnicy na kolejne dwa lata Wspólnota Mieszkaniowa budynku położonego w Kole przy ul. Garncarskiej 33 nie wyraziła zgody, co zostało zapisane w protokole zebrania z dnia 21 marca 2018 r. Piwnica, o której pisze skarżąca, stanowi część wspólną nieruchomości i jest w dyspozycji Wspólnoty Mieszkaniowej, a Gminie Miejskiej Koło była tylko użyczana, co umożliwiło przeznaczenie jej do używania poprzedniemu najemcy, jak i Pani Ryszardzie Ł. do czasu obowiązywania umowy o najem lokalu socjalnego do marca 2018 r.

Lokal zajmowany przez Panią Ryszardę Ł. składa się z 1 pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 20,70 m². Lokal należy do Gminnego Zasobu Mieszkaniowego i nie jest lokalem użytkowym, jak twierdzi w piśmie skarżąca. Lokal użytkowy to wydzielona izba lub zespół izb, które wykorzystywane są do różnego rodzaju działalności gospodarczej np. pomieszczenie biurowe, gabinet lekarski, lokal sklepowy, magazyn itp. Muszą one również odpowiadać wielu wymogom technicznym, określonych w szczególnym Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) w sprawie warunków technicznych. Wymagania jakie musi spełniać lokal zależą od jego sposobu użytkowania – inne wymogi muszą spełniać lokale biurowe, inne wymogi ustanowiono dla lokali użytkowych np. gabinety lekarskie, przedszkola, szkoły. **„Lokalu użytkowego”** nie należy mylić z **„powierzchnią użytkową”**. Lokal, który zajmuje skarżąca jest lokalem socjalnym, zaś warunki techniczne jakie musi spełniać lokal socjalny zapisane zostały w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 zmieniona ustawą z 21 kwietnia 2019 r. Dz. U. 2020 poz. 611).

Zgodnie z art. 22 znowelizowanej ustawy – Umową najmu socjalnego jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenia i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi, przypadająca na członka. gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Pani Ryszarda Ł. odmówiła podpisania projektu umowy na okres kolejnych dwóch lat. Zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Zgodnie z art. 18 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) - „Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie”.

W sprawie zalania piwnicy i odszkodowania dotyczącego zniszczonych rzeczy należących do Pani Ryszardy Ł. wypowiedział się Sąd Rejonowy w Kole w sentencji i uzasadnieniu wyroku sygn. akt I C639/18 z dnia 26 czerwca 2019 r. oddalając powództwo. W powyższej sprawie została złożona apelacja do Sądu Okręgowego w Koninie. Sąd Okręgowy w Koninie wyrokiem z dnia 26 grudnia 2019 r. sygn. akt II Ca553/19, oddalił apelację i zażalenie.

Czynsze i opłaty, których sposób naliczania kwestionuje Pani Ryszarda Ł. rozliczane są na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 8, art. 9 ust. 1b i 2 oraz art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), składają się one z czynszu oraz opłat stałych i zmiennych. Do opłat zmiennych zależnych od zużycia zalicza się: zimna woda, kanalizacja, podgrzanie ciepłej wody, centralne ogrzewanie z licznika ciepła. Do opłat stałych zalicza się centralne ogrzewanie liczone z m² powierzchni użytkowej lokalu, na podstawie opłat stałych z faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.

W związku z powyższym, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji opiniuje uznać zarzuty skarżącej za **bezzasadne**, gdyż nie znajdują one odzwierciedlenia w przytoczonych przepisach prawa.