

UCHWAŁA Nr XXVI/405/2012
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE
z dnia 22 listopada 2012r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych
w Koszalinie

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z 2001r. Nr 49, poz. 509, z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004r. Nr 162, poz. 1692, z 2005r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008r. Nr 229, poz. 1539, z 2009r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010r. Nr 40, poz. 230, Nr 182, poz. 1228, Nr 254, poz. 1700, z 2011r. Nr 6 poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622, Nr 186, poz. 1100) oraz § 66 ust. 1 i 2 Uchwały Nr V/44/2003 z dnia 20 lutego 2003 r. Rady Miejskiej w Koszalinie Statut Miasta Koszalina (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 25, poz. 347, z 2005r., Nr 66, poz. 1458; Nr 66, poz. 1459, z 2007 r. Nr 40, poz. 579, Nr 113, poz. 1963), Rada Miejska w Koszalinie, po uprzednim zbadaniu skargi przez Komisję Rewizyjną uchwala, co następuje:

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę Teresy Wiszowskiej z dnia 26 września 2012r. złożoną na działalność Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stefan Turowski

UZASADNIENIE

W dniu 26.09.2012r. Pani Teresa Wiszowska zwana w dalszej części uzasadnienia „Skarżącą” wniosła skargę na działalność kierownika koszalińskiej, gminnej jednostki organizacyjnej - Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

Przedmiotowa skarga została zarejestrowana w centralnym rejestrze skarg Urzędu Miejskiego w Koszalinie w dniu 26.09.2012r.

W skardze „Skarżącą” zarzuca Dyrektorowi Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie, iż w związku z planowanym remontem budynku przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 1, w którym znajduje się najmowany przez „Skarżącą” lokal użytkowy, nie wypowiedział Jej przed rozpoczęciem się remontu, umowy najmu. Ponadto „Skarżącą” zarzuciła – „w jaki sposób prywatny inwestor wszedł w posiadanie zasobów lokalowych należących do miasta Koszalin?” oraz dlaczego odmówiono wykupu lokalu na Jej rzecz.

Stanowisko w sprawie skargi na Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie Prezydenta Miasta przedłożył w dniu 08.11.2012r.

Prezydent Miasta Koszalina informuje, że lokal użytkowy przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 1 w Koszalinie został wynajęty na rzecz „Skarżącej” na podstawie skierowania wydanego przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie w dniu 28.06.2001r. ze stawką czynszu netto w wysokości 6,50 zł/m². Ponieważ lokal wymagał remontu, ZBM zawarł z najemcą umowę, zgodnie z którą najemca miał wykonać remont lokalu w zamian za zwolnienie z opłat czynszu na okres dwóch miesięcy. Aneks z dnia 20.06.2003r. została zmieniona wysokość stawki czynszu najmu do kwoty 7,56 zł/ m² netto, z uwagi na zmianę stawek czynszu najmu lokali użytkowych, wprowadzoną zarządzeniem Prezydenta Miasta z dnia 8 maja 2003 r. Pani Teresa Wiszowska przyjęła nową stawkę czynszu, podpisując aneks do umowy najmu.

W związku z interwencją najemcy, ZBM w dniu 23.02.2004r. dokonał pomiaru wynajmowanego lokalu, w wyniku którego ustalono, że powierzchnia lokalu wynosi 22,67 m² i jest zgodna z inwentaryzacją budynku wykonaną w miesiącu czerwcu 2003r. Nadpłata czynszu, powstała z zawyżenia powierzchni lokalu w wysokości 202,54 zł została zaksięgowana na poczet opłat czynszu.

W opisaney przez „Skarżącą” kwestii wymiany pionu kanalizacyjnego w lokalu należy wyjaśnić, że pion kanalizacyjny jest wyprowadzony z lokalu na zewnętrzną ścianę budynku. W lutym 2012r. na skutek zamarznięcia pion popękał, w wyniku czego lokal uległ zalaniu. Zarządca budynku, którym jest firma „Budmar” Sp. z o.o. dokonał wymiany pionu kanalizacyjnego wraz z jego ociepleniem. „Skarżącą” nie zgłaszała do zarządcy lokalu braku możliwości korzystania z urządzeń sanitarnych od miesiąca marca b.r. ani też o szkodach powstałych w wyniku zalania lokalu. Pomimo tego ZBM dokona korekty opłat za wodę i ścieki od marca 2012 r.

Odnosząc się do sprawy remontu lokali mieszkalnych położonych w sąsiedztwie lokalu wynajmowanego przez „Skarżącą” należy wskazać, że o przystąpieniu do remontu lokali użytkownicy nieruchomości najemcy nie byli informowani. Wykonawca robót remontowych został zobowiązany do utrzymania czystości na częściach wspólnych budynku. W dniu przeprowadzenia wizji w lokalu tj. 18.10.2012r. nie stwierdzono żadnych

zastrzeżeń do stanu porządkowego klatki schodowej. Faktem jednak jest, że hałasy związane z remontem mogą być uciążliwe dla użytkowników budynku. Remontowane lokale to lokale gminne, a remont wykonuje prywatna firma na zlecenie Zarządu Budynków Mieszkalnych.

„Skarżąca” w dniu 03.09.2012r. złożyła wypowiedzenie umowy najmu lokalu. Zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu, w przypadku rozwiązania umowy przez najemcę obowiązuje trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Biorąc jednak pod uwagę uciążliwości związane z remontem lokali sąsiednich, ZBM uwzględnił wniosek najemcy o natychmiastowym rozwiązaniu umowy na najem przedmiotowego lokalu. Należy dodać, że „Skarżąca”, złożyła wypowiedzenie umowy najmu przed rozpoczęciem remontu lokali sąsiednich. Przekazanie placu budowy dla wykonawcy remontu nastąpiło w dniu 21.09.2012r.

W poruszanej przez „Skarżącą” sprawie braku możliwości wykupu lokalu na własność ustalono, że w Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Koszalinie jak i w Wydziale Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Koszalinie brak jest dokumentacji świadczącej o złożeniu przez „Skarżącą” wniosku o wykup lokalu na własność.

Przedmiotowa skarga była rozpatrywana przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Koszalinie w dniu 8 listopada 2012r. Rozważono wszelkie podnoszone przez „Skarżącą” zarzuty, wskazywane nieprawidłowości, wnioski o wyjaśnienie oraz przeanalizowano stan sprawy.

Stwierdzono, że w budynku przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 1 znajduje się 15 lokali w tym: 9 lokali mieszkalnych gminnych, 3 lokale użytkowe gminne, 2 lokale mieszkalne własnościowe (sprzedane na rzecz najemców) oraz 1 lokal użytkowy wykupiony na własność przez najemcę. Zgodnie z twierdzeniami Prezydenta Miasta Koszalina „Skarżąca” nie występowała z wnioskiem o nabycie najmowanego przez nią lokalu użytkowego na własność, dlatego zarzut zaniechania w postaci braku realizacji wniosku o wykup lokalu na własność jest bezzasadny.

Ponadto zgodnie z wykazem właścicieli i władających wynika, że wszyscy właściciele lokali w przedmiotowej nieruchomości nabyli prawo własności nieruchomości na podstawie aktów notarialnych (AN Nr 8252 z dnia 10.10.1995r., AN 3390/04 z dnia 26.08.2004r., AN Nr 355/05 z dnia 25.01.2005r.). Wobec powyższego twierdzenie „Skarżącej” jakoby „prywatni inwestorzy weszli w posiadanie zasobów lokalowych należących do miasta Koszalin”, jest bezpodstawne i niezgodne ze stanem faktycznym wynikającym z dokumentów.

Ponadto zważono, że Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych nie ma podstawy prawnej, ani podstawy wynikającej z umów najmów, aby wypowiadać te umowy w związku z planowanymi, przeprowadzanymi pod nadzorem ZBM w Koszalinie remontami. W przedmiotowej sprawie Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych pomimo określonego w umowie okresu wypowiedzenia przychylił się do wniosku „Skarżącej” i rozwiązał umowę najmu w krótszym terminie.

Reasumując mając na uwadze brzmienie art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego nie dopatrzonego się w postępowaniu Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie zaniedbania lub nienależytego wykonywania zadań, naruszenia praworządności, interesów „Skarżącej”, oraz przewlekłego i biurokratycznego załatwiania sprawy.

W związku z powyższym skargę złożoną przez Panią Teresę Wiszowską na Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie uznaje się za bezzasadną.

Należy mieć również na uwadze, że na podstawie 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 zawiadamiania skarżącego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stefan Turowski