UCHWAŁA Nr XXIV/215/2016
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia 13 września 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza Karczewa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23 z późn.zm.[1]) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uznaje się za bezzasadną skargę P. (…) z dnia 13 lipca 2016 r. ,18 lipca 2016 r. i 10 sierpnia 2016 r. z przyczyn określonych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

2. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały

§ 2. W przypadku ponowienia przez Skarżącego skargi, bez wskazania nowych okoliczności, organ może podtrzymać swoje stanowisko wyrażone w niniejszej uchwale bez powiadamiania Skarżącego, dokonując adnotacji w aktach sprawy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miejskiej w Karczewie, zobowiązując Przewodniczącą Rady Miejskiej w Karczewie do zawiadomienia Skarżącego o sposobie rozstrzygnięcia skargi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska

[1] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2016 r. poz. 868

Załącznik
do Uchwały Nr XXIV/215/2016
Rady Miejskiej w Karczewie
z dnia 13 września 2016 r.

UZASADNIENIE

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Karczewie otrzymała do rozpatrzenia skargę złożoną przez Pana (…) w dniu 18-07-2016 na Burmistrza Karczewa skierowaną do Radnych z Karczewa w sprawie braku dbałości o stan wynajmowanej nieruchomości przy ul. (…) oraz nieuzasadnioną podwyżkę czynszów.
Podobnej treści skargi Pan (…) przesłał 13 lipca br. i 10 sierpnia br. do Kancelarii Prezesa Rady Ministrów oraz do Pani Premier, które zostały odesłane do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Karczewie jako właściwą w sprawie.
Komisja Rewizyjna na posiedzeniach w dniach 11, 22, 29 sierpnia 2016 r. oraz 6 września 2016 r. zajmowała się powyższymi skargami i po uzyskaniu wyjaśnień od Burmistrza Karczewa ustaliła co następuje:
Budynek przy ul.(…) znajduje się w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej powstałej w 2009 roku po zbyciu przez Gminę Karczew 8 z 14 lokali na rzecz ówczesnych Najemców.
Gmina jest właścicielem 6 lokali mieszkalnych do których jest przypisany udział we własności części gruntu i wspólnych części budynku. Gmina ma udział mniejszościowy we Wspólnocie Mieszkaniowej, co oznacza, że właściciele lokali w praktyce decydują o wszelkich sprawach dotyczących całej nieruchomości. Współwłaściciele nieruchomości podejmują uchwały większością głosów na zebraniu rocznym Wspólnoty Mieszkaniowej na kolejny rok, w tym przyjmują plan remontowy.
Wykonując prawo głosu we Wspólnocie Mieszkaniowej, Gmina Karczew na podstawie obowiązującego prawa może jedynie partycypować w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości (przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez wszystkich mieszkańców) w zakresie posiadanego udziału w tych częściach wspólnych budynku, zarządzanego przez Wspólnotę Mieszkaniową. Gmina może także remontować lokale jako ich właściciel i może wynajmować posiadane lokale najemcom.
Prawa i obowiązki stron najmu pomiędzy wynajmującym a najemcami regulują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014,poz 150 z póź.zm.) oraz przepisy kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016,poz 380 z późn.zm.).
W ramach obowiązujących przepisów brak jest podstaw prawnych do ponoszenia przez gminę kosztów związanych z utrzymaniem całej nieruchomości przy ul.(…). Koszty te ponoszą Współwłaściciele nieruchomości, zarządzający nieruchomością poprzez Wspólnotę Mieszkaniową. Gmina nie ma także podstawy prawnej by pokrywać koszty mediów, z których korzystają Najemcy mieszkający w komunalnym zasobie nieruchomości.
W związku z powyższym dokonano aktualizacji umów najmu, w których uwzględniono opłaty mieszkaniowe, opłaty za media oraz stawkę funduszu remontowego. Z wpłat środków na Fundusz Remontowy współwłaściciele nieruchomości przewidują dokonanie remontów.
Aktualny czynsz od 01-08-2016r. za zajmowany lokal przez P.(…) wynosi 3 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu wraz ze zwyżką 30 % za wyposażenie mieszkania w instalację wodno-kanalizacyjną, a więc czynsz za 35,06 m2 wynosi 136,73 zł (35,06 m2*3,9 zł=136,73zł)
Do ww. czynszu doliczane są media i naliczona stawka funduszu remontowego w kwocie łącznej 200,93 zł w tym: 78,22 zł za media (pobór wody 32,76zł ,opłata abonamentowa

5,56zł, odbiór ścieków 39,90 zł.) oraz fundusz remontowy w wysokości 122,71 zł (3,5zł/m2*35,06m2=122,71 zł)
Komisja Rewizyjna wystąpiła do Burmistrza Karczewa o uzyskanie opinii prawnej w sprawie możliwości żądania od najemców lokali komunalnych zwrotu środków wpłaconych na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej .
Z uzyskanej opinii prawnej wynika iż na podstawie ustawy z dnia 24-06-1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r., poz. 1892), oraz ustawy z dnia 21-06-2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r. poz.150 z późn. zm.) Gmina nie może żądać zwrotu kwot wpłaconych przez siebie we wcześniejszym okresie na fundusz remontowy utworzony przez wspólnotę mieszkaniową.
Gmina może koszty remontów oraz bieżącej konserwacji lokali w tym fundusz remontowy uwzględnić jako dodatkowy czynnik brany pod uwagę przy ustalaniu stawki czynszu od najemców lokali mieszkalnych.
Na podstawie dodatkowych wyjaśnień uzyskanych od Burmistrza, Komisja Rewizyjna ustaliła, iż wysokość czynszu lokalu, w którym mieszka Skarżący nie przekracza po podwyżce 3% wartości odtworzeniowej wynajmowanego lokalu, ustalonej na podstawie art. 9 ust 8 ustawy o ochronie praw lokatorów. Natomiast zgodnie z art. 8a ust 4 ww. ustawy podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, w wyniku której nie zostanie przekroczony próg 3% wartości odtworzeniowej lokalu, jest zawsze uzasadniona i prawnie dopuszczalna..

Ustalona wysokość czynszu dla lokalu zamieszkałego przez P.(…) wynosi 136,73 zł co stanowi 1,39% wartości odtworzeniowej najmowanego lokalu, a biorąc pod uwagę dodatkowo uwzględnioną w czynszu kwotę funduszu remontowego naliczaną przez Wspólnotę Mieszkaniową – wynosi 259,44 zł (122,71 zł składka na fundusz remontowy i 136,73zł opłata czynszowa) co stanowi 2,64% wartości odtworzeniowej najmowanego lokalu. Ustalona zatem wysokość czynszu najmu nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu i jest zgodna z ww. przepisami ustawy zarówno co do możliwości dokonywania podwyżki czynszu, jak i określenia wysokości tej podwyżki.

Komisja Rewizyjna uzyskała również informację o przeprowadzonych w ciągu ostatnich kilku lat remontach w lokalu zajmowanym, przez P.(…) : był to remont pieca kaflowego służącego do ogrzewania całego lokalu, wymiana okien, wymiana instalacji elektrycznej z aluminiową na miedzianą, remont lokalu po pożarze spowodowanym przez żonę P.(…), instalacja nawiewników okiennych.

Biorąc powyższe pod uwagę Komisja Rewizyjna **5 głosami za** uznała skargę na Burmistrza za bezzasadną.

Przewodnicząca Rady
Danuta Trzaskowska