

UCHWAŁA NR VIII/190/2024
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ

z dnia 19 grudnia 2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi z 7 października 2024 r. w zakresie dotyczącym działalności Dyrektora
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz §2 Regulaminu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Bielsku-Białej, stanowiącego załącznik Nr 3 do Statutu Miasta Bielska-Białej (t.j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r. poz. 8040)

Rada Miejska
p o s t a n a w i a

§ 1. W wyniku przeprowadzonego postępowania w sprawie rozpatrzenia skargi z 7 października 2024 r. w zakresie dotyczącym działalności Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej, uznać skargę za bezzasadną.

§ 2. Prawne i faktyczne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Upoważnić Przewodniczącą Rady Miejskiej do udzielenia odpowiedzi Skarżącemu o sposobie rozpatrzenia skargi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Dorota Piegzik-Izydorczyk

Załącznik do uchwały Nr VIII/190/2024
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia 19 grudnia 2024 r.

Uzasadnienie

11 października 2024 r. do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Bielska-Białej (KSWiP) została przekazana skarga pani A.Ś. z 7 października 2024 roku w części dotyczącej działalności Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej (ZGM) w zakresie rozpatrzenia wniosku Skarżącej w sprawie okresowego obniżenia stawki czynszu.

KSWiP podczas posiedzenia 19 listopada 2024 r., po zapoznaniu się z przedmiotem sprawy, w tym z pisemnymi wyjaśnieniami Dyrektora ZGM z 18 listopada 2024 r., a także po przeprowadzonej dyskusji uznała skargę za bezzasadną.

Komisja ustaliła poniższe fakty i okoliczności dotyczące treści skargi.

W budynku przy ul. Komorowickiej 122 znajduje się 9 lokali mieszkalnych oraz 1 użytkowy (świetlica środowiskowa). Każdy z lokali posiada niezależne ogrzewanie (elektryczne, gazowe lub piecowe). Podczas tegorocznych powodzi, zarówno w czerwcu jak i we wrześniu (pomimo zabezpieczenia nieruchomości workami) piwnice budynku zostały zalane. Po czerwcowym zalaniu mieszkańcy samodzielnie porządkowali piwnice, a ZGM zorganizował wywóz odpadów. Z kolei, po powodzi wrześniowej, ZGM zorganizował opróżnienie piwnic oraz wywóz odpadów. Bezpośrednio po obydwu zalaniach, ZGM przeprowadził odkażanie piwnic. Ponadto ZGM zlecił naprawę okna oraz drzwi piwnicznych uszkodzonych przez powódź, wykonano wylewki na wypłukanych podłogach piwnicy i osadzono słupki stalowe dla wykonania nowych ścianek działowych w piwnicach, a także uporządkowano i wyrównano teren nieruchomości wraz z wyrównaniem chodników. KSWiP uzyskała informację, że docelowo, w piwnicy zostaną zamontowane siatkowe boksy zamykane bramkami, a obecnie w piwnicy pracuje osuszacz. ZGM nie planuje generalnego remontu przedmiotowego budynku, jednakże będzie realizował w tym budynku, prace remontowe zapewniające jego bezpieczne użytkowanie. Należy zwrócić też uwagę, że w latach 2002-2023 w budynku przeprowadzano roboty blacharsko-dekarskie, wyremontowano kanalizację sanitarną, częściowo wymieniono kanalizację wewnętrzną, wyremontowano zewnętrzną część kominów, śmietnik, ścianę szczytową północną z wypełnieniem ubytków i iniekcją krystaliczną.

KSWiP ustaliła, że 7 sierpnia 2024 r. do ZGM wpłynął wniosek 5 mieszkańców, w tym Skarżącej, o obniżenie czynszu za najmowane lokale o 40% w związku ze stanem technicznym budynku i lokali. W odpowiedzi na powyższą prośbę, ZGM wyjaśnił, że stawki czynszu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odzwierciedlają standard zajmowanych lokali, w tym sposób ich ogrzewania. Natomiast samo zalanie piwnic w czerwcu br. nie wpłynęło na możliwość korzystania z lokali w związku z czym nie ma podstaw do obniżenia czynszu.

Podwyżka czynszu, na którą powołuje się Skarżąca, wynikała ze zmiany stawki bazowej czynszu z 9,00 zł na 11,00 zł, na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Nr ON-II.00500.358.2024.ZGM z 20 maja 2024 r. Dotychczasowa stawka została wypowiedziana w czerwcu br. a nowa weszła w życie w październiku br. Wypowiedzenia stawek czynszu dotyczyły wszystkich najemców w zasobie miejskim, a ich wysokość nie przekracza 3% ustalonego przez Wojewodę Śląskiego wskaźnika przeliczeniowego wartości odtworzeniowej lokalu.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 7 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach stanowiących publiczny zasób mieszkaniowy, właściciel (zgodnie z art. 8 tejże ustawy w przypadku gminy jest to organ wykonawczy) ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku.

W oparciu o powyższe oraz o art. 21 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (uopl), w §25 Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2020-2024, przyjętego uchwałą Nr XV/340/2020 Rady

Miejskiej w Bielsku-Białej z 28 stycznia 2020 r. (PGMZ) określono szczegółowe zasady ustalania stawki czynszu najmu danego lokalu mieszkalnego. Stosownie do treści §25 ww. uchwały, stawka bazowa czynszu za 1m², została określona w zarządzeniu Prezydenta Miasta. Stawki czynszu dla konkretnych lokali odzwierciedlają ich stan techniczny (wynikowa liczba punktów przypisanych czynnikom obniżającym lub podwyższającym wartość użytkową danego lokalu wynika z załącznika do ww. zarządzenia).

Zgodnie z otrzymaną przez KSWiP informacją, zalanie piwnic nie wpływało na możliwość korzystania z lokali, natomiast w celu eliminacji skutków zalania piwnic ZGM podjął niezbędne prace naprawcze. W związku z powyższym ZGM nie stwierdził podstaw do obniżenia czynszu z uwagi na „*pogarszający się standard zajmowanych lokali*”.

Ewentualna obniżka czynszu ustalonego dla danego lokalu w powyższy sposób może nastąpić w sytuacji, o której mowa w art. 7 ust. 2 uopl, w ramach tzw. obniżki dochodowej (ZGM jako wynajmujący może udzielić 20, 40 lub 60% obniżki opłaty czynszowej - w zależności od dochodu osiąganego przez najemcę). Inną formą wsparcia, jaką oferuje Miasto są dodatki mieszkaniowe, przyznawane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Żadne z gospodarstw domowych zamieszkujących w budynku przy ul. Komorowickiej 122 nie korzysta z dochodowych obniżek czynszu natomiast, 2 gospodarstwa korzystają z dodatków mieszkaniowych.

KSWiP ustaliła, że podjęcie zarządzenia Prezydenta Miasta Nr ON-II.00500.358.2024.ZGM z 20 maja 2024 r. oraz jego realizacja, odbywało się zgodnie z art. 8a uopl oraz z wytycznymi zawartymi w PGMZ – wypowiedzenia miały charakter pisemny, terminy wypowiedzeń zostały zachowane, a maksymalna stawka czynszu obowiązująca w ZGM nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu liczonej w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy, określany przez Wojewodę Śląskiego. Sami najemcy natomiast nie kwestionowali przedmiotowej zmiany stawki bazowej czynszu. ZGM jako wynajmujący, realizuje obowiązki wynikające z art. 6a uopl - wszelkie niezbędne naprawy i działania po zalaniach jakie miały miejsce w czerwcu oraz we wrześniu br. zostały wykonane (piwnice nadal są osuszane). Oczekiwana modernizacja budynku będzie jednak możliwa dopiero po zapewnieniu finansowania zewnętrznego.

Mając na uwadze powyższe w ocenie KSWiP nie dostrzeżono naruszeń i niniejszą skargę w zakresie dotyczącym działalności Dyrektora ZGM w Bielsku-Białej należy uznać za bezzasadną.