

**UCHWAŁA NR LX/1240/10
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 21 czerwca 2010 r.

**w sprawie rozpatrzenia skarg Pana J M na bezczynność Prezydenta Miasta i Dyrektora Komunalnego
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz.1591 z późn.zm.) w związku z art.229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000r. nr 98, poz.1071 z późn.zm.)

Rada Miasta Katowice

uchwała :

§ 1. Uznać za bezzasadne skargi Pana J M z dnia 3 i 8 maja 2010r. w części dotyczącej bezczynności Prezydenta Miasta Katowice.

§ 2. Uznać za bezzasadne skargi Pana J M z dnia 3 i 8 maja 2010r. w części dotyczącej bezczynności Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

§ 3. Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 4. Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miasta Katowice do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skarg.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Jerzy Forajter

Uzasadnienie

Pismem z dnia 3 maja 2010r. Pan J M złożył skargę na bezczynność Prezydenta Miasta Katowice oraz Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach. Skarżący podnosi, że nie otrzymał odpowiedzi na pisma skierowane do Prezydenta Miasta z dnia 1 i 2 kwietnia 2010r. zarzucając jednocześnie, iż doszło do złamania prawa w związku ze wzrostem stawek czynszowych, natomiast Dyrektor KZGM odmówił „sprawdzenia wysokości i legalności podwyżek czynszu”. W dniu 10 maja 2010r. wpłynęło kolejne pismo skarżącego z dnia 8 maja 2010r. noszące znamiona skargi, w którym ww. zarzuca ponadto, że nie otrzymał odpowiedzi na pismo z dnia 6 kwietnia br., a czynsz został podniesiony bez wcześniejszego zawiadomienia, Prezydent Miasta Katowice nie odpowiedział na skargę na Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Katowice, odmówił wyznaczenia terminu na osobiste przyjęcie w ramach skarg i wniosków. Pismo zawiera także zarzuty dotyczące postępowania adwokata w trakcie procesu sądowego. W toku przeprowadzonych ustaleń w powyższej sprawie stwierdzono co następuje: Państwo M w maju 2000r. zawarli umowę najmu na lokal mieszkalny położony przy ul. K 4/10 w Katowicach o powierzchni użytkowej 143,04 m² w wyniku dobrowolnej zamiany mieszkania z kontrahentem z lokalu mieszkalnego przy ul. R 20a/2 o powierzchni użytkowej 74 m². W chwili spisania umowy najmu na podstawie uchwały nr XLVIII/482/97 Rady Miejskiej Katowic z dnia 29 grudnia 1997r. stawka bazowa czynszu wynosiła 0,80 zł/m² i ulegała odpowiednio zwiększeniu biorąc pod uwagę wyposażenie lokalu, co w przypadku zajmowanego przez Pana M mieszkania uczyniło stawkę 1,52 zł/m² (90% zwyżki). W okresie trwania ww. umowy podwyższono stawki czynszu na terenie miasta Katowice wskutek zmian w obowiązujących przepisach prawa miejscowego tj. uchwały nr XXIII/307/2000 Rady Miejskiej Katowic z dnia 22 maja 2000r. Zgodnie z zapisami pkt.1 niniejszej uchwały ustalono stawkę czynszu regulowanego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 1,60 zł miesięcznie na okres 2 miesiące, na następne 4 miesiące w wysokości 1,80 zł miesięcznie i po upływie tego okresu na dalsze 6 miesięcy w wysokości 2,10 zł miesięcznie, a także zróżnicowano zasady naliczania stawek czynszu. W związku z powyższym stawki czynszu za lokal zajmowany przez skarżącego ulegały zwiększeniu kolejno: od 1 lipca 2000r. do wysokości 3,04 zł/m², a od 1 września 2000r. do wysokości 3,42 zł/m². Należy zaznaczyć, że wyżej cytowana uchwała Rady Miejskiej Katowice z dnia 22 maja 2000r. zgodnie z ust.4 podlegała ogłoszeniu poprzez rozplakatowanie obwieszczeń w miejscach publicznych oraz przez ogłoszenie w lokalnej prasie. Poza tym Państwo M otrzymali aneksy do umowy najmu informujące o kolejnych podwyżkach z podaniem podstawy prawnej.

Z uwagi na nie dokonywanie przez Państwo M opłat czynszowych za zajmowany lokal w dniu 22 lipca 2002r. w oparciu o art.12 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz.733) została spisana ugoda pomiędzy Zastępcą Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej a Panem M dotycząca rozłożenia na raty zaległych należności z tytułu czynszu i opłat za najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zaległość w wysokości 29 271,32 zł została rozłożona na 36 miesięcznych rat każda po 813,09 zł. Należy zaznaczyć, że Pan M wyraził zgodę na warunki zawarte w ugodzie, które nie zostały zrealizowane ze względu na brak dokonywania wpłat. Wobec narastającego zadłużenia Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach skierował na drogę postępowania sądowego sprawy zarówno o eksmisję jak i zapłatę zaległych płatności. W maju 2003r. zapadł wyrok sygn. akt I C 325/03 nakazujący eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego, we wrześniu 2006r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt XVI Nc 627/06/7 i w czerwcu 2007r. wyrok o zapłatę sygn. akt I C 435/07/6. W każdej ze spraw orzekał niezawisły sąd, którego ocenie podlega zarówno zasadność roszczenia, prawidłowość dokonywanych naliczeń jak i istnienie ewentualnych uchybień formalnych, które uniemożliwiłyby KZGM w Katowicach dochodzenie należnych roszczeń. Prawomocność uzyskanych orzeczeń sądu stanowi potwierdzenie, iż zgłaszanych przez dłużników zarzutów m.in. dotyczących nieprawidłowości w doręczaniu aneksów do umowy najmu, sąd nie podzielił. Z powodu nie podjęcia przez Państwo M czynności mających na celu realizację postanowień wynikających z wyroków sądowych KZGM skierował wniosek do Komornika sądowego w celu egzekucji zasądzonych należności, który dokonał zajęcia świadczenia Pani A M. Mając na uwadze sytuację przedstawioną przez skarżącego w dniu 12 marca br. - podanie wniesione do protokołu - Dyrektor KZGM w Katowicach wystąpił do Komornika sądowego o zmianę sposobu egzekucji zaległości poprzez ograniczenie egzekwowanej kwoty do 500 zł miesięcznie, o czym Pan M został poinformowany w trakcie toczącego się postępowania. Zarzut bezczynności wobec Dyrektora KZGM dotyczący odmówienia sprawdzenia wysokości i legalności podwyżek czynszu uznać należy za bezpodstawny, ponieważ w protokole zgłoszenia wniosku, który Pan M własnoręcznie podpisał w trakcie spotkania z Dyrektorem KZGM nie zawarto żądania sprawdzenia legalności i wysokości podwyżek czynszu. Należy zarazem zauważyć, iż w miesiącu sierpniu 2008r. realizując wyrok sądowy o eksmisję Państwo M

otrzymali lokal socjalny przy ul. W 16/13, przy czym umowa najmu została zawarta na okres 6 miesięcy. Po tym okresie Państwo M złożyli wniosek o zawarcie kolejnej umowy na zajmowany lokal socjalny. Jednak z uwagi na wysokość uzyskiwanych dochodów w rodzinie, przekroczone zostało kryterium dochodowe określone w załączniku do uchwały nr XXII/375/04 Rady Miasta Katowice z dnia 29 marca 2004r. w sprawie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Katowice”, brak było podstaw do wydania kolejnego skierowania do spisania umowy najmu na lokal socjalny. W konsekwencji ww. mieszkanie Pan M wraz z rodziną zajmuje bez tytułu prawnego, za co naliczane jest odszkodowanie. Równocześnie w odpowiedziach kierowanych do skarżącego - pisma z dnia 23 marca 2009r. nr BL-II-MG-71417/304/04/09 oraz 13 maja 2010r. nr BD-II-JK-71404/304/04/10 - poinformowano, że sprawa zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony będzie rozpatrzona po uregulowaniu kwestii zaległości za poprzednio zajmowany lokal mieszkalny.

Wyjaśniając kwestię braku odpowiedzi na pisma z dnia 1,2 i 6 kwietnia br. kierowane przez skarżącego do Prezydenta Miasta Katowice przed zakończeniem wyjaśniania okoliczności poprzedniej sprawy, a także ze względu na ich wielowątkowy, w tym cywilnoprawny charakter - stwierdzono, że podnoszone zarzuty wymagały kompleksowego rozpoznania na gruncie postępowania cywilnego. Wobec powyższego po przeprowadzeniu niezbędnych ustaleń pismem z dnia 28 maja br. nr OZ.K.AH-0565-1-23/10 szczegółowo wyjaśniono Panu M wszystkie aspekty sprawy, poinformowano o bezpodstawności podnoszonych zarzutów oraz braku ich wpływu na skuteczność egzekucji komorniczej, będącej następstwem niedokonywania płatności z tytułu używanego lokalu mieszkalnego położonego w Katowicach przy ul. K.

Jednocześnie zarzut nieudzielenia odpowiedzi na skargę na Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Katowice uznaje się za bezpodstawny, gdyż korespondencja Pana M nie nosiła znamion skargi. W związku z powyższym nie miał tu zastosowania termin wynikający z art. 237 Kodeksu postępowania administracyjnego. Natomiast stosowne w tym zakresie wyjaśnienia zostały przekazane skarżącemu w ww. odpowiedzi z dnia 28 maja br. Ponadto badając przedmiot skargi nie potwierdzono zarzutu braku wyznaczenia osobistego spotkania z Prezydentem Miasta Katowice, ponieważ w dniu 12 kwietnia 2010r. miało ono miejsce. Nie znaleziono także podstaw do uznania za zasadny zarzut bezczynności Dyrektora KZGM, gdyż działał on zgodnie z obowiązującym prawem, jak również podjął działania zmierzające do złagodzenia wymiaru egzekucji komorniczej, tym bardziej, że KZGM jako jednostka gospodarująca zasobami komunalnymi jest zobowiązana do podejmowania wszelkich czynności mających na celu regularne pobieranie należnych płatności z tytułu używanych lokali mieszkalnych. Należy podkreślić, iż Miasto nie może ponosić konsekwencji finansowych spowodowanych nieuiszczeniem należnych płatności przez poszczególnych mieszkańców, wynikających z zajmowania lokali mieszkalnych, jak również za czynności podejmowane w ich imieniu przez osoby trzecie w toku prowadzonych postępowań cywilnych. W świetle przedstawionych wyjaśnień skargi Pana J M uznaje się za bezzasadne.