

**UCHWAŁA NR LXII/882/2013**  
**RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**  
z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działanie Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r. poz.594 t.j. z późniejszymi zmianami) oraz art. 229 punkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2013 poz. 267 tj.)

**Rada Miejska w Czeladzi uchwala, co następuje**

§ 1. 1. Uznaje się Radę Miejską w Czeladzi za organ właściwy do rozpatrzenia skargi na działania Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi jako na kierownika gminnej jednostki organizacyjnej.

2. Uznaje się, że skarga Pani Teresy Zawadzkiej z dnia 4 października 2013r , SE-RM.1510.2.2013 na zachowanie Dyrektora ZBK oraz pobranie czynszu za miesiąc luty 2013r. jest **bezzasadna**

§ 2. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Czeladzi

*Jolanta Moćko*  
Jolanta Moćko

Załącznik

do Uchwały Nr LXII/882/2013

RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI

z dnia 30 grudnia 2013 r.

### Uzasadnienie do uchwały

w sprawie rozpatrzenia skargi na działanie Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi

Skarga zawiera wymagane § 8 ust. 8 Rozporządzenia w sprawie organizacji i przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków: imię, nazwisko oraz adres wnoszącego. Skarga ma określony przedmiot skargi- **bezpodstawne pobranie opłaty czynszowej za miesiąc luty 2013r.**

Z przepisów kodeksu postępowania administracyjnego wynika, że rada gminy jest organem właściwym do rozpatrywania skarg dotyczących zadań lub działalności burmistrza oraz kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, z wyjątkiem tych, które dotyczą zadań lub działalności organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego w sprawach należących do zadań zleconych z zakresu administracji rządowej.

Na podstawie uzyskanych wyjaśnień z ZBK najemczynie lokalu przy ul. 11-go listopada 2/3 w Czeladzi zmarła w dniu 4 stycznia 2013 r. nie pozostawiając w nim osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. W następstwie śmierci najemcy, zgodnie z treścią art. 691 k.c. stosunek najmu przedmiotowego lokalu wygasł. Zgodnie z art. 675 k.c. w sytuacji, gdy stosunek najmu wygasa, rzecz najęta powinna być zwrócona. Przepis nie określa terminu zwrotu, co oznacza, że zwrot ten powinien nastąpić niezwłocznie. Powszechnie uznaje się jednak, że zwrot lokalu powinien nastąpić w terminie nie dłuższym niż do 30 dni od śmierci najemcy. Domniemanie to opiera się na nawiązaniu do jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia stosunku najmu (art. 673 k.c.). W razie niedotrzymania terminu zwrotu wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej należnościom za najem danego lokalu (uchwała SN z 10 lipca 1984 r., IIICZP 20/84; OSN 1984, Nr 12 poz. 209; art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami). Lokal mieszkalny przy ul. 11-go Listopada 2/3 w Czeladzi został zwrócony wynajmującemu w dniu 25 lutego 2013 r. z uchybieniem terminu wymaganego do przekazania lokalu po zakończeniu najmu. O terminie opóźnienia i zwrotu lokalu w terminie 4 lutego 2013 r. oraz o możliwości naliczenia opłat wynikających z uchybienia tego terminu, córka zmarłej najemniczyimi została pouczona przez pracownika Działu Gospodarki Lokalami ZBK w Czeladzi podczas rozmowy telefonicznej w styczniu 2013 r. Opóźnienie w przekazaniu mieszkania nastąpiło z powodu konieczności uprzedniego opróżnienia lokalu z mebli pozostawionych przez zmarłą najemczynię, a także na skutek braku zdecydowania ze strony opróżniającego lokal co do demontażu instalacji centralnego ogrzewania. Mieszkanie przy ul 11-go Listopada 2/3 w Czeladzi przekazane zostało ostatecznie z podwójnym sprawnie działającym systemem ogrzewania tj. ogrzewaniem piecowym i z instalacją i odbiornikami do indywidualnego centralnego ogrzewania, które najemczynie założyła podczas najmu we własnym zakresie na podstawie wstępnej zgody ZBK z dnia 15 września 2009 r.

oraz projektu budowlanego, zatwierdzonego przez Starostwo Powiatowe w Będzinie na podstawie decyzji Nr WAIŚ.I.7351-1164/09 z dnia 16.10.2009 r. We wstępnej zgodzie na zamianę systemu ogrzewania mieszkania ZBK pouczył lokatorkę, że „w razie ewentualnego zwrotu lokalu do ponownej dyspozycji wynajmującego (gminy) zobowiązana będzie pozostawić w mieszkaniu sprawną instalację c.o lub w zależności od jej stanu technicznego przywrócić ogrzewanie piecowe (wg wyboru wynajmującego) „.

W sytuacji przekroczenia terminu zwrotu lokalu do dyspozycji wynajmującego, **ZBK naliczył jedynie opłatę za używanie lokalu za styczeń 2013 r. w kwocie 256,95 zł oraz różnicę pomiędzy należnością za zużyte media a wpłatami najemcy z tego tytułu- w kwocie 152,92 zł** Należność w łącznej kwocie 409,99 zł pani Zawadzka uregulowała w dniu 27 września 2013 r.

**Wynajmujący nie dokonywał naliczenia opłat za korzystanie z lokalu w okresie od 1 do 25 lutego 2013r.**

Z informacji uzyskanych z ZBK podstawa naliczenia opłat za mieszkania została szczegółowo wyjaśniona córce zmarłej najemczynie przez Kierownika Działu Gospodarki Lokalami i Główną Księgową, a w szczególności przez Dyrektora ZBK w Czeladzi na kilku spotkaniach z których wykonano notatki służbowe, z których nie wynika by dyrektor ZBK zachowywał się w sposób niestosowny do Pani Zawadzkiej.

Biorąc pod uwagę powyższe **skarga na bezpodstawne pobranie opłaty czynszowej za miesiąc luty 2013 r. oraz zachowanie dyrektora ZBK jest bezpodstawna.**

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Czeladzi  
*J. Moćko*  
Jolanta Moćko