

Uchwała Nr XL/304/14
Rady Miasta Hajnówka
z dnia 29 października 2014 roku

w sprawie skargi mieszkańca

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) i art. 229 pkt. 3, art. 237 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013, poz. 267) Rada Miasta Hajnówka uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje skargę mieszkanki Hajnówki na działalność Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce związaną z najmem lokalu mieszkalnego położonego w budynku, który jest własnością Gminy Miejskiej Hajnówka za bezzasadną.

§ 2. Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązać Przewodniczącego Rady do przekazania uchwały skarżącej i Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Jakub Ostapczuk

Uzasadnienie

W dniu 19 września 2014 roku do Urzędu Miasta Hajnówka na ręce Przewodniczącego Rady Miasta wpłynęła skarga mieszkanki miasta Hajnówki, którą pismem nr LBI-0511-053/2014 przekazała Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku. Skarga dotyczy m.in. nieprawidłowego załatwienia przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce spraw skarżącej związanych z wynajmem mieszkania (m.in. braku wydania jej umowy najmu) oraz nienależytego jej traktowania przez pracowników Zakładu.

W dniu 23 września 2014 roku pismem nr SAO.1510.4.2014 Przewodniczący Rady Miasta przekazał kserokopię skargi z dnia 10 września 2014 roku, która została przesłana Radzie Miasta Hajnówka przez NIK Delegatura w Białymstoku, Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce, z prośbą o ustosunkowanie się na piśmie do przedstawionych zarzutów w skardze do dnia 1 października 2014 r. Ponadto części skargi zawierającej zarzuty wobec pracowników Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej przekazano Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce jako organowi właściwemu do załatwienia skargi. Jednocześnie poproszono o poinformowanie Rady Miasta Hajnówka o sposobie załatwienia skargi w zakresie zarzutów wobec pracowników. O tym fakcie została poinformowana skarżąca.

W dniu 23 września 2014 roku pismem nr SAO.1510.4.2014 Przewodniczący Rady Miasta zawiadomił skarżącą na podstawie art. 36 § 1 w związku z art. 229 pkt. 3 i art. 237 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267), że jej skarga z dnia 10 września 2014 roku przekazana przez NIK Delegaturę w Białymstoku w dniu 19.09 2014 r. na działalność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce nie zostanie załatwiona w ciągu miesiąca ze względu na przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego, a zakończenie postępowania i załatwienie skargi wyznacza się do dnia 31 października 2014 roku. Ponadto w załączeniu przesyłano wzór oświadczenia dot. wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych.

Do dnia 27 października 2014 roku skarżąca nie przesłała oświadczenia dot. wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych.

W dniu 01 października 2014 roku pismem nr L.Dz.2039/2014 Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce udzielił odpowiedzi na wcześniejsze pismo Przewodniczącego Rady Miasta Hajnówka, cyt.:

- „Nawiązując do skargi Pani ..., złożonej do Delegatury NIK w Białymstoku, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce przedstawia co następuje i jednocześnie wyjaśnia;

Pani ... jest najemcą lokalu mieszkalnego nr ... położonego w budynku nr ... przy ulicy ... w Hajnówce, który jest własnością Gminy Miejskiej Hajnówka. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jest zarządcą mieszkaniowego zasobu gminy.

Skarżąca datuje swoje zarzuty, poczynając od okresu roku 1998, tj. daty przekazania budynku przez PKP na rzecz Gminy Miejskiej Hajnówka. Wraz z przekazaniem budynku, przekazano także zobowiązania z nim związane, a w szczególności zadłużenia poszczególnych najemców. Jednym z dłużników była skarżąca ... wraz z małżonkiem ..., których zadłużenie, na datę przekazania, wynosiło 12052,71zł. /umowa przekazania oraz lista zadłużenia – zał. Nr 1/ Powyższe zadłużenie, skarżąca zobowiązała się spłacić, zawierając na tą okoliczność w dniu 30.09.1998r. ugodę z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej. Realizacja tej ugody przez Państwa ... nie odzwierciedlała jej postanowień, wpłaty były niższe, toteż w obawie o przedawnienie zadłużenia, w dniu 2.07.2001r. ze skarżącą zawarto nową ugodę, a następnie w dniu 4.04.2004r. kolejną /ugoda szt.3 – Załącznik nr 2/. Z uwagi na to, iż zadłużenie nie zostało w całości spłacone, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce skierował do Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim VII Zamiejscowy Wydział Grodzki

w Hajnówce, pozew o zapłatę kwoty 2597,53zł. Nakaz zapłaty z dnia 30.11.2005 roku, wydany przez powyższy sąd, ... zaskarżyła, poprzez wniesienie sprzeciwu, co powodowało, że sprawa była przedmiotem rozpoznania na zasadach ogólnych. Po wnikliwym rozpoznaniu sprawy, sąd w wydanym wyroku w dniu 6 marca 2006 roku uznał roszczenie Zakładu za uzasadnione i orzekł, że skarżąca zobowiązana jest zapłacić na rzecz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce kwotę 2172,55 zł. Niższa kwota wynika z faktu, iż ... w trakcie procesu wpłaciła na konto Zakładu 320,00zł, (wyrok z uzasadnieniem, oraz zestawienie zadłużenia, jako zał. Nr 3). Ponadto informuję, iż ... reprezentowana była w sądzie przez profesjonalnego pełnomocnika adwokata Piotra Niemoćko ustanowionego z wyboru.

Po zakończonym postępowaniu, skarżąca uregulowała wszystkie zaległości, regulowała też bieżące należności, nawet w miesiącu marcu 2007 roku miała nadpłatę w kwocie 334,42zł. Taki stan rzeczy trwał do września 2008 roku, bowiem od tej daty, opłaty były wnoszone nieregularnie, toteż w dniu 23.03.2009r. skarżącej zostało wysłane wezwanie ostateczne do zapłaty na kwotę 2 938,57zł /wezwanie, jako zał. Nr 4/. Brak reakcji i wpłat ze strony zainteresowanych powodował, że 16 czerwca 2009 roku, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce wystąpił do sądu o zasądzenie żądanej kwoty. Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Zamiejscowy VII Wydział Grodzki, w dniu 30 lipca 2009r. wydał nakaz zapłaty, na kwotę 4730,47zł /nakaz zapłaty i zestawienie naliczeń jako załącznik Nr 5/.

Ponieważ, zainteresowani nie uregulowali dobrowolnie zasądzonych kwot, zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, prowadzone przez Komornika Sądowego, skierowane do Egzekucja została przerwana na skutek śmierci ... w dniu 22 czerwca 2011 roku. Komornik zwrócił tytuł wykonawczy, nie zrealizowany w całości, gdyż egzekucja z emerytury ... nie mogła być prowadzona z uwagi na to, iż posiadała ona wiele innych zadłużeń, a potrącana kwota nie wystarczała na ich podział /postanowienie komornika, jako zał. Nr 6/.

Skarżąca, nadal nie regulowała bieżących opłat ani też zaległości, toteż kolejnym orzeczeniem był nakaz zapłaty z dnia 29.10.2012 roku, wydany przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim na kwotę 4022,45zł /nakaz zapłaty i zestawienie naliczeń, jako zał. Nr 7/.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej podjął kolejną próbę egzekucji zasądzonych należności i wystąpił z wnioskiem do komornika sądowego o podjęcie czynności egzekucyjnych. W chwili obecnej komornik przekazuje na rzecz wierzyciela niewielkie kwoty około 60,00zł miesięcznie na poczet zaległości i tak w miesiącu czerwcu przekazano 28,24zł, w lipcu 62,16zł, a w miesiącu wrześniu 59,26zł. Natomiast bieżące opłaty nadal nie są regulowane, co powoduje wzrost zadłużenia. Z uzyskanych, od Komornika Sądowego informacji, wynika, iż skarżąca posiada aż 6 tytułów wykonawczych, w tym 5 od innych wierzycieli, z których jest prowadzona egzekucja, co zobowiązuje komornika do podziału sumy potrąconej z emerytury dłużnika.

Zaistniała sytuacja zmusiła zarządcę do skorzystania z uprawnienia wynikającego z przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, w zakresie wszczęcia procedury eksmisyjnej toteż poinformował ... o istniejącym zadłużeniu z jednoczesnym zawiadomieniem, iż w przypadku nieuregulowania zaległości w terminie 1 miesiąca, zostanie rozwiązana umowa najmu /pismo-wezwanie ostateczne jako zał. Nr 8/.

Skarżąca nie wywiązała się z powyższego zobowiązania, toteż pismem z dnia 17.10.2012r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej rozwiązał umowę najmu /zał. Nr 9/, a Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, wyrokiem z dnia 21 marca 2014 roku, orzekł eksmisyję /zał. Nr 10/.

Kolejne zadłużenie w wysokości 4847,54 zł będzie przedmiotem kolejnego rozpoznania Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim, które odbędzie się 13.10.2014r. /zestawienie zadłużenia, jako zał. Nr 11/. Na dzień dzisiejszy zadłużenie Pani ..., wraz z odsetkami procesu oscyluje w granicach 16 tysięcy złotych. Należy zaznaczyć, iż Pani ... na poczet opłat czynszowych w okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia dzisiejszego wniosła tylko dwie wpłaty tj. 300,00zł w dniu 11.06.2012r. i 327,00zł w dniu 31.07.2013r. /wydruk z programu czynszowego jako zał. Nr 12/.

Nie jest też prawdą, jak pisze skarżąca, że korzystała z dodatku mieszkaniowego do miesiąca września 2009r. Jak wynika z pisma Urzędu Miejskiego w Hajnówce, ... pobierała dodatek mieszkaniowy w okresach: od 01.09.2007r. do 29.02.2008r w wysokości 211,81zł miesięcznie i od 1.03.2008r. do 31.08.2008r. w kwocie 263,69zł. Od miesiąca września 2008r. nie ubiegała się o przyznanie dodatku mieszkaniowego /pismo Urzędu Miasta w załączeniu – zał. Nr 13/.

Odnosnie kwestii umowy najmu, poruszanej w piśmie skarżącej, informuję, iż ..., po śmierci męża była proszona o zmianę umowy, z ... na ..., ale nie zgłosiła się do Zakładu /pismo jako zał. Nr 14/. Wprawdzie ta kwestia nie ma w sprawie żadnego znaczenia, gdyż małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa współnajemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z

nich. ..., jako współmałżonka, była równorzędnym, samodzielny najemcą, czego wynajmujący nigdy nie kwestionował. Natomiast, w chwili obecnej, zajmuje ona lokal bez tytułu prawnego.

Przedstawiony stan faktyczny, poparty dokumentami źródłowymi, odzwierciedla rzeczywisty obraz sprawy. Każda próba jakiegokolwiek ugody, jest w rozpoznawanej sprawie niemożliwa, zwłaszcza do czasu, kiedy najemca zrozumie, że jego podstawowym obowiązkiem jest płacenie wynajmującemu czynszu, natomiast podstawowym uprawnieniem wynajmującego, jest prawo domagania się płacenia mu przez najemcę czynszu.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce, jako zarządca zasobu mieszkaniowego gminy, nie jest uprawniony do zwolnienia najemcy z obowiązku ponoszenia opłat czynszowych z tytułu zajmowania lokalu, wręcz przeciwnie dochodzenie należności jest jego podstawowym obowiązkiem jako wynajmującego.”

Do w/w pisma Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce dołączył następujące załączniki:

1. Umowa przekazania oraz lista zadłużenia
2. Ugody – szt.3
3. Wyrok z uzasadnieniem oraz zestawienie zadłużenia
4. Wezwanie ostateczne do zapłaty
5. Nakaz zapłaty i zestawienie naliczeń
6. Postanowienie komornika
7. Nakaz zapłaty i zestawienie naliczeń
8. Wezwanie ostateczne do zapłaty
9. Rozwiązanie umowy najmu
10. Wyrok o eksmisję
11. Zestawienie zadłużenia
12. Wydruk z programu czynszowego
13. Pismo Urzędu Miasta
14. Pismo wzywające do zakładu

Rozpatrzenie skargi mieszkanki Hajnówki było przedmiotem obrad Komisji Rady Miasta Hajnówka. Wszystkie komisje uznała skargę za bezzasadną.

Rada Miasta Hajnówka przyjmując wyjaśnienia Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce uznaje skargę za bezzasadną.

Jednocześnie zgodnie z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego organ ma obowiązek pouczyć skarżącą o treści art. 239 § 1 Kpa w myśl, którego 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 zawiadomiania skarżącego.