

UCHWAŁA NR XV/78/07
RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 29 października 2007r.

**w sprawie sposobu załatwienia skargi wniesionej przez Pana I. D. dotyczącej
odmówienia przez Zakład Administracji Domów Mieszkalnych zwrotu kosztów remontu
mieszkania komunalnego**

Na podstawie art. 229 pkt 3 i art.238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524) uchwała się, co następuje:

§ .1 Po zapoznaniu się ze skargą Pana I. D. z dnia 6.09.2007 r.. oraz po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Burmistrza Miasta i Dyrektora Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych, Rada Miasta stwierdza, iż skarga jest niezasadna.

§ .2 Uzasadnienie odmownego załatwienia skargi zawiera załącznik do uchwały.

§ .3 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Grzegorz Curyło

**Załącznik do uchwały Nr XV/78/07
Rady Miasta Grajewo
z dnia 29.10.2007r.**

Uzasadnieni
e odmownego załatwienia
skargi

Pismo z dnia 6.09.2007 r. o udzielenie pomocy w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych, zawiera skargę na działania Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych dotyczące odmówienia zwrotu kosztów poniesionych na remont mieszkania komunalnego, którego najemcą jest skarżący.

Opis stanu faktycznego

W dniu 20.10.2006 r. lokal przy (...), który aktualnie zajmuje Pan I. D., przekazany został do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Grajewie, w celu wykonania zasądzonej eksmisji jednego z zadłużonych jej lokatorów, ujętych na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z ustaleniami omówionymi z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej, przygotowanie wskazanego przez Zakład ADM lokalu, należało do Spółdzielni Mieszkaniowej. Jednakże warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu, ze wskazanym przez Spółdzielnię lokatorem, był obowiązek figurowania na liście osób oczekujących na przydział mieszkania oraz spełnienie minimalnej normy zasiedlenia.

Spośród 3 rodzin ujętych na liście (z zasądzonym przez Sąd wyrokiem o eksmisję) z zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej, zarówno w 2006 r., jak i w 2007 r. kwalifikował się jako pierwszy Pan I. D. wraz ze swoją rodziną. W dniu 18.10.2006 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa niezwłocznie zaoferowała przedmiotowy lokal do dobrowolnego objęcia Panu I. D., z obowiązkiem zgłoszenia się do Zakładu ADM w celu zawarcia umowy najmu. Przyjęty przez Spółdzielnię w dniu 20.10.2006 r. lokal mieszkalny do zasiedlenia pozostawał w dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej do 12.04.2007 r. Za ten okres Spółdzielnia Mieszkaniowa opłacała systematycznie należny czynsz.

Ostatecznie w dniu 12.04.2007 r. Pan I. D. dobrowolnie przyjął od Spółdzielni Mieszkaniowej lokal położony w budynku przy (...) na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, podpisując go bez żadnych uwag i zastrzeżeń.

W dniu 30.05.2007 r. Pan I. D. złożył w Zakładzie ADM podanie o zwrot poniesionych nakładów na remont mieszkania w kwocie 768,67 zł, wskazując jednocześnie zaliczenie ich na poczet bieżącego czynszu. Zakład ADM nie uznał roszczeń Pana I. D., udzielając w tej kwestii odpowiedzi na piśmie w dniu 14.06.2007 r. co do ulepszeń jak i pozostałych remontów poniesionych przez najemcę w przyznanym mieszkaniu. Wskazano w piśmie, iż według przepisów regulujących zasady rozliczeń nakładów, tj. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266), jak również na podstawie zawartej umowy najmu – na wykonanie remontu i ulepszeń (w tym przypadku ułożenie paneli podłogowych) konieczne jest uzyskanie zgody Wynajmującego, a Pan D. takiej zgody nie uzyskał. Natomiast wykonane przez Pana I. D. malowanie mieszkania należało do obowiązków najemcy.

Uzasadnienie

Skarga jest w całości niezasadna, ponieważ:

1/ objęty przez Pana I. D. lokal przy (...) był w dobrym stanie technicznym, co wynika z podpisanego bez żadnych uwag i zastrzeżeń protokołu zdawczo – odbiorczego,

2/ z art. 6b ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz umowy najmu wynika, że drobne naprawy (malowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków i ścian sufitów) należą do obowiązków najemcy. Natomiast jakiegokolwiek ulepszenia w mieszkaniu zgodnie z art. 6d cytowanej ustawy (w tym przypadku ułożenie paneli podłogowych) najemca może dokonać tylko za uprzednią zgodą wynajmującego oraz na podstawie umowy, określającej zakres i sposób rozliczenia nakładów, a takiej zgody Pan I. D. nie uzyskał.