

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2018 r.



**w sprawie skargi na działania dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych
w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.¹) oraz art. 240 i art. 227 w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.²), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle stwierdza, iż nie jest organem właściwym do rozpatrzenia wniesionej skargi..

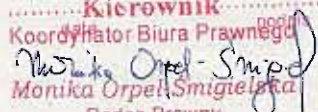
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, zobowiązując go do przesłania Skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

PREZYDENT MIASTA


Sabina Nowosielska


Niniejszy dokument nie budzi
zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym.

.....Kierownik.....
Koordynator Biura Prawnego

Monika Orpel-Smuga
Radca Prawny
08.11.2018r.

SEKRETARZ MIASTA



¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349 i 1432.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1629.

Uzasadnienie prawne i faktyczne

I. Stan prawny.

1. Postępowanie w zakresie skarg i wniosków składanych do właściwych organów regulują przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.), zwanej dalej „Kpa”.

Stosownie do art. 229 pkt 3 Kpa, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności dyrektora MZBK jest rada gminy.

Zgodnie z art. 231 Kpa, jeżeli organ, który otrzymał skargę, nie jest właściwy do jej rozpatrzenia, obowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie siedmiu dni, przekazać ją właściwemu organowi, zawiadamiając równocześnie o tym skarżącego, albo wskazać mu właściwy organ.

W myśl art. 240 Kpa, gdy skarga dotyczy sprawy, która nie podlega rozpatrzeniu według przepisów kodeksu (art. 3 § 1 i 2), przepisy art. 233-239 stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że w miejsce pozostałych przepisów kodeksu stosuje się przepisy postępowania właściwego dla danej sprawy.

2. Zgodnie z art. 688 ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.), zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”, jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Zgodnie z art. 2 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1974 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, z późn. zm.), zwanej dalej „K.p.c.”, do rozpoznawania spraw cywilnych powołane są sądy powszechne, o ile sprawy te nie należą do właściwości sądów szczególnych, oraz Sąd Najwyższy.

II. Zarzuty Skarżącego.

Skarga zgłoszona w dniu 9 października 2018 r., zwana dalej „skargą”, zawiera kierowany pod adresem dyrektora MZBK zarzut bezprawnego działania w przedmiocie rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego, zawartej pomiędzy Gminą Kędzierzyn-Koźle za pośrednictwem MZBK a Skarżącym.

Skarżący w uzasadnieniu skargi przedstawił informacje o:

- 1) przeprowadzonej procedurze kontrolnej stanu technicznego lokalu użytkowego Skarżącego przez pracowników Państwowej Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Kędzierzynie-Koźlu z udziałem pracowników MZBK;
- 2) odmowie przeprowadzenia kontroli stanu technicznego lokalu użytkowego Skarżącego przez Powiatową Państwową Straż Pożarną w Kędzierzynie-Koźlu, zwanej dalej „PPSP”;
- 3) pożarze strychu budynku, na parterze którego znajduje się lokal użytkowy Skarżącego, skutkiem czego było wycofanie przez dyrektora MZBK całego budynku z eksploatacji;
- 4) prowadzonym postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu w sprawie powstałego pożaru budynku;
- 5) opracowanej na zlecenie dyrektora MZBK ekspertyzy stanu technicznego budynku stanowiącej podstawę do opróżnienia i sprzedaży budynku.

Skarżący do skargi załączył kopie:

a) kierowanych do:

- dyrektora MZBK pisma Komendanta PPSP z dnia 7 września 2018 r.,
- Skarżącego pisma dyrektora MZBK z dnia 20 września 2018 r. o sygn. ABK.7144.3006.2018, zawierającego wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego,
- do MZBK pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 21 września 2018 r. o sygn. PPIS.073.3.2018.MK,

b) pojedynczej strony sentencji orzeczenia Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 25 czerwca 2018 r.

III. Stan faktyczny.

Zgodnie z ustaleniami dokonanymi w toku rozpatrywania skargi, w oparciu o zebrany materiał dowodowy, w tym wyjaśnienia dyrektora MZBK, stwierdzić należy, co następuje:

- 1) nieruchomość zabudowana budynkiem wielolokalowym przy ul. Żeglarskiej 6 stanowi własność gminy Kędzierzyn-Koźle i jest administrowaną przez MZBK; w budynku znajdowało się (przed pożarem) 8 lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy;
- 2) w nocy z 2 na 3 grudnia 2017 r. w ww. budynku miał miejsce pożar, po ugaszeniu którego PPSP wydała zakaz wstępu do budynku, w którym wyłączono napięcie elektryczne poza lokalem użytkowym Skarżącego;
- 3) przedmiotowy budynek został zabezpieczony przez Policję i przekazany do dyspozycji biegłemu rzeczoznawcy celem ustalenia przyczyny pożaru;
- 4) pracownicy MZBK w dniu 4 grudnia 2017 r. przystąpili do:
 - a) zabezpieczenia mienia pozostawionego w lokalach mieszkalnych,
 - b) informowania użytkowników ww. lokali o konieczności złożenia w Wydziale Polityki Mieszkaniowych, Spraw Socjalnych i Zdrowia Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle stosownych dokumentów w sprawie przydziału lokali zastępczych;
- 5) w dniu 6 grudnia 2017 r. dyrektor MZBK zlecił wykonanie ekspertyzy technicznej budynku, z której ustalono zakwalifikowanie budynku do wyburzenia lub odbudowy, a w konsekwencji do wycofania budynku z eksploatacji;
- 6) w 2017 r. MZBK nie odnotował zgłoszeń bądź interwencji mieszkańców budynku w sprawie wycofania budynku z eksploatacji, oprócz Skarżącego;
- 7) decyzją nr 189/2017 z dnia 27 grudnia 2017 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie Kędzierzyńsko-Kozielskim nakazał MZBK w terminie do 15 lutego 2018 r. pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane:
 - a) usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez wykonanie robót rozbiórkowych zniszczonej konstrukcji dachu wraz z pokryciem oraz ściany szczytowej w budynku mieszkalno-usługowym w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Żeglarskiej 6,
 - b) zabezpieczenie obiektu przed dostępem osób trzecich,
 - c) wygrodzenie terenu znajdującego się w bliskim sąsiedztwie swobodnej ściany szczytowej;
- 8) Skarżący pismem z dnia 10 września 2018 r. wniósł do dyrektora MZBK prośbę o przywrócenie możliwości dostępu do obsługujących lokal użytkowy Skarżącego: skrzynki elektrycznego zasilani jednofazowego i trójfazowego, liczników energii elektrycznej, komina, skrzynki pocztowej;
- 9) pismem o sygn. ZPiK.6740.1276.2018 z dnia 19 września 2018 r. dyrektor MZBK udzielił wyjaśnień Skarżącemu;
- 10) w dniu 20 września 2018 r. na podstawie art. 688 Kodeksu cywilnego dyrektor MZBK wypowiedział Skarżącemu umowę najmu lokalu użytkowego ze skutkiem na 31 grudnia 2018 r.,
- 11) pismem o sygn. Or.1511.1.4.2018 z dnia 12 października 2018 r. działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Zastępca Prezydenta Miasta ds. Gospodarki Przestrzennej i Inwestycyjno-Remontowej przekazał dyrektorowi MZBK w oparciu o art. 231 Kpa skargę w części dotyczącej działań pracownika MZBK.

IV. Podsumowanie.

W świetle art. 240 Kpa, gdy skarga dotyczy sprawy, która nie podlega rozpatrzeniu według przepisów kodeksu (art. 3 § 1 i 2) albo nie należy do właściwości organów administracji publicznej, przepisy art. 233-239 stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że w miejsce pozostałych przepisów kodeksu stosuje się przepisy postępowania właściwego dla danej sprawy.

W myśl art. 2 § 1 K.p.c. oraz art. 240 Kpa przedmiotowa skarga na dyrektora MZBK w przedmiocie rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego, nie może być rozstrzygana w trybie przewidzianym dla rozpatrywania skarg w art. 227-239 Kpa.

Stosownie do art. 2 § 1 K.p.c. w związku z art. 688 Kodeksu cywilnego organem właściwym do rozpatrzenia zarzutów objętych ww. skargą jest właściwy sąd powszechny.

W związku z powyższym Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie jest organem właściwym do rozstrzygnięcia ww. skargi.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska
Sabina Nowosielska

Niniejszy dokument ma charakter
zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym

SEKRETARZ MIASTA

Elżbieta Romaniuk
Elżbieta Romaniuk

.....Kierownik.....
Koordynator Biura Prawnego
Monika Orpel-Smigielska
Monika Orpel-Smigielska
Radca Prawny

08.11.2018.

