

**UCHWAŁA NR XXXVI/465/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ KALISZA**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi pana [Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miejskiej] na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.**

Na podstawie art. 18a ust. 1 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi wniesionej przez pana ██████████\* na działalność Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu stwierdza się, że skarga jest bezzasadna.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej Kalisza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przewodniczący*  
*Rady Miejskiej Kalisza*  
*/.../*  
*Andrzej Plichta*

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXVI/465/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ KALISZA**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi pana [Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miejskiej] na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.**

Dnia 13 lutego 2017 r. wpłynęła skarga pana [REDAKTOR] \* na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu oraz Komisji Mieszkaniowej dotycząca dobrowolnej zamiany mieszkań.

Pismem nr KRM.1510.0003.2017 D2017.02.02022 z dnia 20 lutego 2017 r. Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Kalisza (na podstawie art. 231 Kodeksu postępowania administracyjnego) przekazał skargę według właściwości do Prezydenta Miasta Kalisza celem rozpatrzenia jej w części dotyczącej działalności Komisji Mieszkaniowej. Jednocześnie poinformował Prezydenta, że powyższa skarga w zakresie działalności dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu zostanie rozpatrzona przez Radę Miejską Kalisza. Przedmiotowe pismo do wiadomości otrzymał również skarżący.

Uchwałą nr XXXIV/452/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 23 lutego 2017 r. zlecono Komisji Rewizyjnej zbadanie skargi pana [REDAKTOR] \* na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu. W tym celu został powołany Zespół ds. rozpatrzenia skargi, który dokonał następujących ustaleń.

Państwo [REDAKTOR] \* uzyskali tytuł prawny do lokalu nr 12, przy ul. [REDAKTOR] \* w drodze przetargu nieograniczonego zorganizowanego w dniu 31 sierpnia 2016 r. Budynek ten stanowi własność prywatną o nieuregulowanym stanie prawnym. Zarządzany jest przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu. Przedmiotowa nieruchomość nie posiada urządzonej księgi wieczystej.

MZBM wprowadził zasadę zgodnie z którą mieszkania w budynkach prywatnych wynajmowane są osobom wskazanym przez właścicieli i na warunkach przez nich określonych. Jeśli nieruchomość – tak jak w tym przypadku - nie ma uregulowanego stanu prawnego, lokale wynajmowane są w drodze przetargu nieograniczonego. Osoba, która wylicytuje najwyższą stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> zwiiera umowę na czas nieoznaczony, jednak zobowiązana jest do wpłacenia kaucji mieszkaniowej i wyremontowania lokalu na koszt własny bez możliwości rozliczenia nakładów.

Państwo [REDAKTOR] \* wygrali przetarg w dniu 31 sierpnia 2016 r., a w dniu 7 września 2016 r. zawarto z w/w umowę najmu (na lokal przy ulicy [REDAKTOR] \*).

Natomiast pismem z dnia 6 października 2016 r. pan [REDAKTOWANE] \* wystąpił do MZBM o wyrażenie zgody na zamianę zajmowanego lokalu na lokal nr 8 przy ul. [REDAKTOWANE] \* zajmowany przez panią [REDAKTOWANE] \*. Lokal ten wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, a sam budynek stanowi Wspólnotę Mieszkaniową, w której większość mieszkań została sprzedana. Miasto posiada w nieruchomości udział w wysokości 29,51%.

Zgodnie z § 18 ust 4 uchwały nr XIV/155/2015 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 17 września 2015 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza, „w przypadku, gdy jeden z lokali mieszkalnych nie należy do mieszkaniowego zasobu Miasta Kalisza zgoda na zamianę może być wyrażona po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.” W oparciu o ten przepis Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu pismem nr DZ.4100.1.62/2016 z dnia 20 października 2016 r. w odpowiedzi na wniosek o dobrowolną zamianę lokali poinformował państwa [REDAKTOWANE] \* oraz panią [REDAKTOWANE] \*, że „wniosek został rozpatrzony pozytywnie pod warunkiem uzyskania stosownej zgody z Wydziału Spraw Społecznych i Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Kaliszu. Powyższe jest podyktowane faktem, iż lokal nr 8 w budynku przy ulicy [REDAKTOWANE] \* należy do zasobów komunalnych Miasta Kalisza.”

Z uwagi na fakt, iż Komisja Mieszkaniowa negatywnie zaopiniowała wniosek pani [REDAKTOWANE] \* na zamianę lokalu oraz Wydział Spraw Społecznych i Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Kaliszu nie wyraził zgody na dokonanie zamiany lokalu - Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych pismem nr DZ.4100.1.62/2016 z dnia 18 stycznia 2017 r. poinformował państwa [REDAKTOWANE] \* o cofnięciu oświadczenia woli w przedmiocie zgody na zamianę lokali z uwagi na fakt nieuzyskania stosownej zgody z Wydziału Spraw Społecznych i Mieszkaniowych. W piśmie tym napisano również, że cyt.: „Uzyskanie stosownej zgody było warunkiem koniecznym ze względu, iż lokal przy ul. [REDAKTOWANE] \* jest lokalem komunalnym”.

Przytoczone powyżej fakty potwierdzają jednoznacznie, że to nie stanowisko Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu uniemożliwiło skarżącemu dokonanie zamiany.

Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wynika, że pomimo nieuzyskania zgody na zamianę, państwo [REDAKTOWANE] \* oraz pani [REDAKTOWANE] \* dokonali faktycznej zamiany lokali a przeprowadzone postępowanie wyjaśniające potwierdzało powyższy fakt.

W aktach sprawy znajduje się „Protokół przesłuchania świadka” z dnia 10 stycznia 2017 r. sporządzony przez administratora, w którym można przeczytać, że cyt.: „W lokalu nr 12 przy ul. [REDAKTOWANE] \*, w dniu 10.01.2017 r. zastano panią [REDAKTOWANE] \* która poświadcza że w lokalu tym zamieszkuje od listopada 2016 r.” pod tekstem jest czytelny podpis „[REDAKTOWANE] \*”.

Zgodnie z art. 11 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) „nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator (...)”

wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.”

W opisanym przypadku taka sytuacja zaistniała.

W związku z tym pismem nr DZ.4104.19/2017 z dnia 19 stycznia 2017 r. MZBM rozwiązał z dniem 28 lutego 2017r. umowę najmu lokalu nr 12 przy ul. [REDAKTOWANE]\* z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Działania podjęte przez MZBM w tym zakresie były zgodne z obowiązującymi przepisami.

W kwestii remontu mieszkania przy ulicy [REDAKTOWANE]\* przez państwa [REDAKTOWANE]\* Zespół Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Kalisza otrzymał następujące wyjaśnienia dyrektora MZBM, z których wynika, że „(...) pomimo nieuzyskania zgody na zamianę, Państwo [REDAKTOWANE]\* i Pani [REDAKTOWANE]\* dokonali faktycznej zamiany lokali. W lokalu nr 8 przy ul. [REDAKTOWANE]\* Państwo [REDAKTOWANE]\* wykonali remont.(...) W aktach MZBM nie ma zgody dla Państwa [REDAKTOWANE]\* na remont lokalu przy ul. [REDAKTOWANE]\*, gdyż ww. nie występowali do MZBM o taką zgodę, nie posiadali jej i nie mogli jej uzyskać, gdyż nie mają uprawnień do tego lokalu. W związku z powyższym jakiegokolwiek roszczenia do MZBM o zwrot poniesionych przez nich nakładów są bezpodstawne.(...) Jednocześnie chcę poinformować, że po odmowie uzyskania zgody na zamianę przez WSSM i po cofnięciu zgody przez MZBM, Pan [REDAKTOWANE]\* zgłosił się do mnie na rozmowę. W trakcie rozmowy poprosiłam o podanie nazwiska pracownika MZBM, który wprowadził go w błąd twierdząc, że wniosek o zamianę lokali to tylko formalność. Pan [REDAKTOWANE]\* początkowo nie chciał podać nazwiska, a w końcu powiedział, że to nie był pracownik MZBM. Moim zdaniem pracownicy MZBM nie mogli zapewnić Pana [REDAKTOWANE]\*, że zgoda Komisji Mieszkaniowej na zamianę jest formalnością, gdyż nie uczestniczą w posiedzeniach ww. komisji.”

W świetle przytoczonego materiału – skargę pana [REDAKTOWANE]\* na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu należy uznać za bezzasadną.

Zgodnie z art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego organem właściwym do rozpatrzenia skargi na działalność wójta, burmistrza lub prezydenta miasta oraz kierowników gminnych jednostek organizacyjnych z wyjątkiem spraw określonych w art. 229 pkt 2 tej ustawy jest rada gminy.

W świetle powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.

*Przewodnicząca  
Komisji Rewizyjnej  
Rady Miejskiej Kalisza  
/.../  
Małgorzata Zarzycka*