

Kamienna Góra, dnia 29.05.2019 r.

Andrzej Grzyb  
z-ca przewodniczącego  
Komisji GKIM Rady Miasta  
w Kamiennej Górze

Pan Janusz Chodasewicz  
Burmistrz Miasta  
Kamienna Góra

Niniejsze wystąpienie jest wynikiem otrzymanych odpowiedzi na dwa wnioski ( zapytania ) kierowane do Pana Burmistrza przez komisję GKIM Rady Miasta w dniu 3 kwietnia 2019 r. Odpowiedzi na przedmiotowe zapytania udzieliła Kancelaria Adwokacka Adw. Rajmund Kietliński pismem z 10 kwietnia 2019 roku.

**Zapytanie nr 1 komisji dotyczyło :**

Wskazania podstawy prawnej według, której oddawane są w najem niezdatne do użytkowania lokale mieszkalne, które mają być przygotowane do zasiedlenia na koszt najemców.

**Zapytanie nr 2 komisji dotyczyło :**

Wskazania podstawy prawnej przekazania Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o. zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

**W odniesieniu do wniosku pierwszego** Komisja GKIM uważa, że cytowana przez Kancelarię Adwokacką uchwała Rady Miejskiej RM nr VI/57/2003 z dnia 23 sierpnia 2003 roku w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej Kamienna Góra jest niezgodna z poniższymi ustawami :

**1. Uchwała RM nr VI/A/57/2003 jest niezgodna z Ustawą Kodeks cywilny .**

Zgodnie z art. 662 § 1. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Zgodnie z § 2. tego artykułu tylko drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę.

Zgodnie z art. 681 Kc do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

**2. Uchwała RM nr VI/A/57/2003 jest niezgodna także z Ustawą o ochronie praw lokatorów .**

Ustawa ta określa zakresy obowiązków wynajmującego i najemcy w art. 6a i 6b. Zakres obowiązków wynajmującego jest katalogiem otwartym, ustawa zawiera przykładowe wyliczenie jego obowiązków, które w imieniu i na rzecz właściciela wykonuje zarządca.

W świetle ustawy wynajmujący powinien :

- Zapewnić funkcjonowanie i sprawne działanie wszystkich znajdujących się w budynku urządzeń i instalacji
- Wynajmujący obowiązany jest zadbać o wszystko, do czego nie jest zobowiązany najemca – czyli także w obrębie lokalu zajmowanego przez lokatora.
- Obowiązki wynajmującego dotyczą również otoczenia i części użytkowanych wspólnie

**Zakres obowiązków najemcy został określony jako katalog zamknięty ( art. 6b ), czyli żądać więcej niż w ustawie już nie można**, a wolno tylko mniej. Najemcą obciąża jedynie naprawa i konserwacja elementów mieszkania wymienionych w art. 6b tej ustawy.

Komisja GKiM nie może zgodzić się z tym, że w Kamiennej Górze wykorzystuje się mieszkańców miasta, będących często w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, poprzez uzależnianie otrzymania przydziału mieszkania i podpisanie umowy najmu od poniesienia kosztów remontu lokalu, który należy do obowiązków Wynajmującego.

Mieszkania (do remontu w ramach środków własnych ) najczęściej nie nadają się do użytkowania z powodu złego stanu technicznego, a także braku podstawowych instalacji. Najemcy, często za pożyczone pieniądze przywracają lokale do stanu zdatnego do zasiedlenia wykonując prace odtworzeniowe i modernizacyjne, a po ich przeprowadzeniu otrzymują maksymalne podwyżki czynszu z powodu wysokiego standardu mieszkania.

Takie sytuacje nie powinny mieć miejsca w naszym mieście i konieczna jest zmiana zasad przyznawania mieszkań. Zdaniem komisji mieszkanie oddawane do najmu winno nadawać się do zasiedlenia i być wyposażone w sprawne podstawowe instalacje, w tym instalację grzewczą, czyli winne być przekazane najemcy w stanie zgodnym z obowiązującymi, wcześniej przytoczonymi przepisami prawnymi.

**W odniesieniu do wniosku drugiego** Komisja GKiM uważa, że § 3 cytowanej przez Kancelerię Adwokacką uchwały Rady Miejskiej nr LXII/354/2001 z dnia 30 października 2001 r. jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, ponieważ § 3 niniejszej uchwały stanowi, że przedmiotem działalności Spółki Mieszkaniowej jest sprawowanie zarządu we wspólnotach mieszkaniowych.

Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, tj. przepisy art. 1 ust. 2, i art. 10 ust. 1 i 2 tej ustawy wyraźnie wskazują, że komunalne Spółki prawa handlowego ( a taką jest Spółka Mieszkaniowa ) nie powinny prowadzić działalności gospodarczej wykraczającej poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, a nie ma charakteru użyteczności publicznej zarządzanie nieruchomościami wspólnymi, gdyż nie jest to ani świadczeniem usług ogólnie dostępnych, ani zaspokajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Zaspokajają jedynie potrzeby właścicieli lokali w danej nieruchomości. Wyjątki od tej zasady określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce komunalnej w naszej gminie nie występują łącznie więc jej nie dotyczą. Brak sankcji za nieprzestrzeganie wymienionych przepisów i niedopuszczanie do rozwoju konkurencji spowodowało, że w naszej gminie Spółka komunalna w sposób zły zarządza zdecydowaną większością nieruchomości wspólnych. Trzeba więc zmienić ten stan rzeczy.

Zarządca powinien traktować właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej jednakowo i działać we wspólnym interesie wspólnoty. Bardzo często się tak nie dzieje, ponieważ zarządca ( Spółka Mieszkaniowa ) jest zależna od jednego ze współwłaścicieli nieruchomości, tj. gminy co jest również niewłaściwe i sprzeczne z obowiązującymi przepisami. Spółka Mieszkaniowa ma obowiązek chronić interesy osób, na których rzecz wykonuje czynności zarządzania ( tj. wszystkich współwłaścicieli nieruchomości tworzących wspólnotę ), a często tego nie robi bo przede wszystkim chroni interes swojego właściciela – organu założycielskiego .Niejednokrotnie we wspólnotach Spółka reprezentuje jedynie interes Gminy przyjmując postawę władczą, nieodpowiednią w sytuacji równych uprawnień wszystkich właścicieli lokali i odmawia innym właścicielom lokali informacji o sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Spółka Mieszkaniowa toleruje nie wywiązywanie się przez gminę z obowiązku utrzymania nieruchomości wspólnych ( nie wpłacanie zaliczek na konta wspólnot w należytej wysokości lub w ogóle w obowiązujących terminach jest nagminne ).

Dążenie komunalnej spółki ( **powołanej do realizowania zadań o charakterze użyteczności publicznej** ) do zachowania dominującej i monopolistycznej pozycji na lokalnym rynku zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi sprzeczne jest z interesem naszej gminy. Interes gminy jest bowiem taki sam, jak interes pozostałych właścicieli lokali i polega na tym, aby nieruchomość była zarządzana

jak najlepiej przy możliwie najniższych kosztach. Spółka Mieszkaniowa dąży do maksymalizacji ceny za usługę przy jednoczesnej minimalizacji pracy. Spółka narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomościami, doprowadziła do wysokich kosztów świadczonych usług . Usługi wykonywane przez pracowników Spółki są bardzo drogie. Stawki godzinowe pracy ( *zatwierdzone przez burmistrza* ) wielokrotnie przewyższają występujące na lokalnym rynku.

Powierzenie zarządu nieruchomościami wspólnymi komunalnej Spółce, działającej jako lokalny monopolista ogranicza możliwość poprawy jakości i obniżenia ceny świadczonych przez nią usług.

Mając na uwadze powyższe należałoby rozważyć sprywatyzowanie usług zarządzania nieruchomościami.

A. Gwł

