

**UCHWAŁA NR XXXVII/193/12
RADY MIEJSKIEJ W KOŻUCHOWIE
z dnia 31 października 2012 r.**

w sprawie rozpatrzenia skargi na działanie Burmistrza Kożuchowa

Na podstawie art. 229 pkt 3, art. 237 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm¹.) Rada Miejska w Kożuchowie po rozpatrzeniu skargi [REDAKTOR] uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się skargę [REDAKTOR] z dnia 15 września 2012 r. na działanie Burmistrza Kożuchowa za bezzasadną z przyczyn faktycznych i prawnych wskazanych w uzasadnieniu niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Kożuchowie do zawiadomienia skarżącej o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Medyński

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001r. Nr 49 poz. 509, z 2002r. Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 169 poz. 1387, z 2003r. Nr 130 poz. 1188, Nr 170 poz. 1660, z 2004r. Nr 162 poz. 1692, z 2005r. Nr 64 poz. 565, Nr 78 poz. 682, Nr 181 poz. 1524, z 2008r. Nr 229 poz. 1539; z 2009r. Nr 195, poz. 1501 i Nr 216, poz. 1676; z 2010r. Nr 40, poz. 230; Nr 182, poz. 1228; Nr 254, poz. 1700; z 2011r. Nr 6, poz. 18; Nr 34, poz. 173; Nr 106, poz. 622; Nr 186, poz. 1100.

UZASADNIENIE

Pani ██████████ w dniu 5 września 2012 r. wniosła do Wojewody Lubuskiego pisemną skargę na działanie Burmistrza Kożuchowa. Dnia 13 września 2012 r., pismem znak NK-II.1411.137.2012.PPod, Wojewoda Lubuski na podstawie art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego przekazał skargę do Rady Miejskiej w celu rozpatrzenia.

Złożona skarga dotyczy, zaistniałego, zdaniem skarżącej, nieprawidłowego postępowania Burmistrza Kożuchowa związanego z lokalem położonym w Kożuchowie przy ul. Grota Roweckiego 5/32, który to lokal miał być przedmiotem umowy najmu zawartej pomiędzy skarżącą a Gminą Kożuchów oraz braku, jak twierdzi skarżąca, po stronie Burmistrza Kożuchowa, woli co do uznania nakładów skarżącej na przedmiotową nieruchomość.

Skarga była rozpatrywana przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Kożuchowie w dniu 17 października 2012 r. w posiedzeniu brała udział skarżąca.

Z dokonanych na podstawie dokumentów ustaleń wynika, iż skarżąca 16 września 2011 r. podpisała z Gminą Kożuchów porozumienie dotyczące korzystania z lokalu mieszkalnego na czas prac wykończeniowych, zgodnie z którym zobowiązała się ona do wykonania na własny koszt tychże prac. Strony ustaliły ponadto, że prace zostaną ukończone do dnia 31 października 2011 r., czynsz na podstawie umowy najmu obowiązywać będzie od dnia 1 listopada 2011 r., a także iż skarżąca przed rozpoczęciem zamieszkiwania wniesie kaucję zabezpieczającą w wysokości 1 700,00 złotych. Skarżąca oświadczyła także, że trwałe zamieszkiwanie w lokalu rozpocznie dopiero po podpisaniu umowy najmu.

Pismem z dnia 14 listopada 2011 r. skarżąca zwróciła się o umorzenie należnej kaucji, a kolejno o potrącenie kaucji z „należnego zwrotu nakładów” jakie poczyniła na nieruchomość, oraz zamortyzowanie pozostałej należności w czynszu.

Z korespondencji kierowanej przez Burmistrza Kożuchowa do skarżącej wynika wprost, iż z tytułu wykonania prac wykończeniowych we własnym zakresie przez skarżącą będzie przysługiwać jej bonifikata w czynszu określona w umowie najmu. Dlatego też, za bezzasadne uznać należy argumenty skarżącej dotyczące odmowy uznania poczynionych przez nią nakładów oraz brak woli ich rozliczenia ze strony Gminy Kożuchów. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż nakłady te miały być, zgodnie z ustaleniami stron, rozliczone poprzez udzielenie bonifikaty w czynszu, przy czym, aby powyższe było możliwe strony winien łączyć stosunek najmu.

Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż skarżąca uchyła się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej, która to warunkuje zawarcie przedmiotowej umowy, umowa do dnia dzisiejszego nie została przez strony zawarta, a skarżąca użytkuje lokal bez tytułu prawnego.

Odnosząc się zaś do argumentów skarżącej dotyczących kaucji i jej ewentualnego „umorzenia”, wskazać należy że, po pierwsze zgodnie z przepisem art. 6 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu jego opróżnienia. Kaucja zabezpiecza nie tylko należności czynszowe, ale także inne należności z tytułu najmu, które obciążają lokatora, np. z tytułu ponadnormatywnego zużycia lokalu, dokonanych uszkodzeń czy kosztów odnowienia.

Z powyższego jednoznacznie wynika funkcja kaucji, a dokonanie jej „umorzenia” całkowicie zniweczyłoby jej cel, spowodowałoby bowiem brak jakiegokolwiek zabezpieczenia związanego z umową najmu. Ponadto o konieczności uiszczenia przedmiotowej kaucji skarżąca doskonale wiedziała już wcześniej, bowiem powyższe wynikało z zawartego przez strony dnia 16 września 2011 r. porozumienia. Dlatego też, argumenty skarżącej w zakresie braku podstaw prawnych do żądania kaucji nie zasługują na aprobatę.

W tym stanie prawnym i faktycznym skargę należy uznać za bezzasadną.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Henryk Zieliński