

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działania ZGM TBS Sp. z o.o. w Częstochowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 oraz art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm), po rozpatrzeniu skargi na działania ZGM TBS Sp. z o.o. w Częstochowie

Rada Miasta Częstochowy uchwała:

§ 1. Skargę uznać za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Częstochowy, upoważniając go do przesłania Skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji

Tomasz Blukacz

Uzasadnienie do uchwały w sprawie rozpatrzenia skargi na działania ZGM TBS Sp. z o.o. w Częstochowie

Skarga dotyczy działania ZGM TBS Sp. z o.o. w Częstochowie. Skarżący zarzuca zarządcy wspólnoty mieszkaniowej działania niezgodne z przepisami prawa dotyczącymi podwyższenia czynszu - dwukrotna podwyżka w okresie 6 miesięcy.

Z przedłożonych wyjaśnień ZGM TBS Sp. z o.o. wynika, że sprawa będąca przedmiotem skargi nie dotyczy czynszu, lecz zmiany wysokości opłat niezależnych od właściciela tj. opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Skarżący, jako właściciel lokalu mieszkalnego znajdującego się we wspólnocie mieszkaniowej ww. nieruchomości, zobowiązany jest do pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz do wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu mieszkalnego, w tym opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Kwestie wydatków w powyższym zakresie reguluje art. 13 ust. 1, art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021, poz. 1048 z późn. zm.).

Natomiast czynsz to świadczenie, w rozumieniu prawa cywilnego, które najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest płacić wynajmującemu. Przepisy które regulują kwestie czynszu i jego podwyższania, zostały określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725), nie dotyczą właściciela lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym, zarzut dotyczący podwyższania przez zarządcę czynszu częściej niż co 6 miesięcy jest niezasadny, gdyż opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest świadczeniem niezależnym od właściciela.

ZGM TBS Sp. z o.o. - zarządca ww. wspólnoty - jest zobowiązany do ustalenia dla każdego lokalu mieszkalnego prawidłowej wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zgodnie z zasadami zawartymi w uchwale nr 735.LIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i ustalenia stawki tej opłaty oraz zwolnienia w części z opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ze zm.

Z powodu podania błędnych stanów wodomierzy przez mieszkańców lokali opomiarowanych, zarządca dokonał zmiany ustalonych już na rok bieżący naliczeń opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Reasumując, zarządca podjął właściwe działania w celu ustalenia prawidłowej wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Mając powyższe na uwadze Rada Miasta uznaje, że skarga wniesiona przez jest bezzasadna.

Przewodniczący Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji

Tomasz Blukacz