**UCHWAŁA NR … /../2025**

**RADY DZIELNICY ŚRODMIEŚCIE MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**z dnia … kwietnia 2025 roku**

**w sprawie rozpatrzenia skargi Pani … na działanie Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy**

Na podstawie § 13 ust. 4 Statutu Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, stanowiącego załącznik nr 9  do uchwały nr LXX/2182/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r., poz. 9305) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uznaje się za bezzasadną skargę Pani … na działanie Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym integralną część uchwały.

**§ 2.** Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy do zawiadomienia Skarżącej o sposobie załatwienia skargi.

**§ 3.** Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie Uchwały Nr …/…/2025**

**Rady Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy**

**z dnia … kwietnia 2025 r.**

**w sprawie rozpatrzenia skargi Pani … na działanie Dyrektora** **Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy**

W dniu 03 marca 2025 r. do Przewodniczącego Rady Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy wpłynęła skarga Pani … na dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami. W skardze była najemczyni lokalu użytkowego przy ul. … wskazuje na nieprawidłowości ze strony Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście (ZGN) w rozliczeniach z tytułu najmu lokalu. Ponadto strona skarżąca domaga się zwrotu nakładów poniesionych w związku z adaptacją ww. lokalu użytkowego.

W myśl § 13 ust. 4 Statutu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy „Rada Dzielnicy rozpatruje skargi na działalność Zarządu Dzielnicy oraz kierowników jednostek organizacyjnych położonych na obszarze Dzielnicy i niezaliczonych uchwałą Rady Miasta do jednostek o znaczeniu ponaddzielnicowym”. Zgodnie z przywołanymi kompetencjami, Rada Dzielnicy Śródmieście rozpatrzyła skargę mieszkańca w zakresie nieprawidłowości zarzucanych Zakładowi Gospodarowania Nieruchomościami, w związku z rozliczeniem finalnym i rozwiązaniem umowy najmu z dniem 30.09.2022r.

Na posiedzeniu w dniu 25.03.2025 r. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Dzielnicy Śródmieście, działając na podstawie § 39a Statutu Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, przeanalizowała przedmiotową skargę, we wskazanym wyżej zakresie i zapoznała się ze zgromadzoną korespondencją i wyjaśnieniami dyrektora ZGN .

Komisja Skarg Wniosków i Petycji właściwa w sprawach skarg rozpatrywanych przez Radę Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy, po analizie dokumentacji i wyjaśnieniach ZGN Śródmieście nie dopatrzyła się nieprawidłowości w materii skargi wniesionej przez Panią … .

Skarżąca – była najemczyni lokalu - domagała się od ZGN Śródmieście zwrotu nakładów poniesionych w związku z adaptacją strychu w 1986 r. oraz wskazywała, na jej zdaniem nieprawidłowe rozliczenia przeprowadzone przez ZGN Śródmieście z tytułu najmu lokalu.

Komisja stwierdziła, że przed adaptacją strychu nie uzgodniono warunków i zakresu remontu lokalu, ani zasad rozliczenia kosztów poniesionych na lokal. Decyzja o przydziale przedmiotowego lokalu została wydana na podstawie obowiązującej wówczas ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, którą poprzedziła adaptacja strychu. Roszczenia z tego tytułu są w chwili obecnej przedawnione. Odmowę przez ZGN Śródmieście zwrotu nakładów należy uznać za prawidłową.

Skarżąca zarzuca również nieprawidłowe naliczanie przez ZGN Śródmieście czynszu za najem lokalu. W 1995 roku po ponownym pomiarze, przyjęto do wyliczeń czynszu nową powierzchnię 22,51 m2 o 0,51 m2 większą niż pierwotnie. W 2022 r. skarżąca zaczęła kwestionować protokół pomiaru z 1995 r. oraz związane ze zmianą powierzchni zawiadomienie o zmianie wysokości opłat, wskazując na nieczytelne podpisy. W trakcie obowiązywania umowy skarżąca nie kwestionowała prawidłowości dokumentów (umowy najmu, decyzji przydziału lokalu użytkowego, protokołu pomiaru, zawiadomienia o opłatach) oraz podpisów na nich złożonych i na bieżąco regulowała opłaty czynszowe. Po uzyskaniu wyjaśnień ZGN Śródmieście, w sprawie prawidłowości rozliczenia wg ponownego pomiaru lokalu zgodnie z Polską Normą, za uzasadnioną należy uznać odmowę spełnienia żądania skarżącej o korektę rozliczeń finansowych za okres najmu.

ZGN prawidłowo wskazał również, że w sprawie szkód powstałych w lokalu w wyniku remontu dachu skarżąca powinna się zgłosić do Wspólnoty Mieszkaniowej, gdyż odpowiedzialność za powstałą szkodę spoczywa na podmiocie, który powierzył wykonanie robót wykonawcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania osób trzecich, tutaj Wspólnoty Mieszkaniowej, obowiązkiem której jest utrzymanie budynku w należytym stanie, w tym wykonywanie remontów i konserwacji części wspólnych, m.in. dachu.

Ponadto należy stwierdzić, że właściwym organem do oceny zasadności roszczeń Skarżącej i ostatecznego rozstrzygnięcia w ramach procesu cywilnego sporów z nimi związanych jest sąd powszechny.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, po przeanalizowaniu dokumentów i wyjaśnień uznała przedmiotową skargę za bezzasadną.

Rada Dzielnicy Śródmieście podzieliła opinię Komisji Skarg, Wniosków i Petycji i uznała za bezzasadną skargę Pani … na działanie Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

Jednocześnie informuje się Skarżącą, że zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), w przypadku gdy skarga w wyniku jej rozpatrzenia uznana została za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a Skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności, organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.