

Biała Podlaska, dn. 18.11.2022 r.

L.dz.ZA/CW/ 3101 122

### Odpowiedź na pismo

W nawiązaniu do pisma z dnia 04.11.2022 r. (data wpływu 09.11.2022 r.) przesyłam powody dla których uchwała nr XXXVI/43/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 kwietnia 2022 r. (wejście w życie 25 maja 2022 r.) została wdrożona od września 2022 r.

1. Zgodnie z art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Zarówno w ustawie, uchwale, jak i w umowach nie ustala się osobnego terminu wypowiedzenia dla obniżenia czynszu. Przyjęto, że obniżka czynszu zostanie wdrożona po upływie trzech miesięcy zgodnie z zapisami powyższej ustawy, tak jakby jego wysokość wypowiedziano jeszcze w maju 2022 r., a termin wypowiedzenia skończył bieg z końcem sierpnia 2022 r.. Takie rozwiązanie jest korzystniejsze dla mieszkańców z powodu krótszego terminu wejścia w życie zapisów uchwały i jej szybszego obowiązywania. Gdyby wypowiedzenia zostały dostarczone w czerwcu 2022 r., to termin obowiązywania obniżki rozpoczął by się po trzech miesiącach czyli od 1 października 2022 r. Spowodowałoby to tym samym konieczność opłacania wyższego czynszu przez jeden miesiąc dłużej.
2. Trudności interpretacyjne w rozumieniu zastosowanych w uchwale pojęć wydłużyły czas oceny lokali i przypisania ich do konkretnych grup modyfikacji stawki bazowej, zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 2 uchwały. Tytułem przykładu należy wskazać:
  - a. c.c.w. – brak pojęcia w aktach prawnych wyższego rzędu i w samej uchwale.  
Najbliższe istniejące pojęcie - instalacja ciepłej wody użytkowej (c.w.u. – skrót), zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych nie pokrywa się z oczekiwaniami najemców, którzy twierdzą że c.c.w. to woda ciepła z sieci miejskiej – brak jest natomiast doprecyzowania tego pojęcia przez Radę Miasta lub w innych aktach prawnych.
  - b. instalacja gazu – nie sprecyzowano czy chodzi o instalację gazową, instalację gazu płynnego czy instalację zbiornikową gazu płynnego, wszystkie trzy typy instalacji

zostały określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych

- c. c.o. etażowe – brak definicji w aktach prawnych wyższego rzędu i w samej uchwale. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, sygn. akt II SA/Kr 274/08, pojęcie ogrzewania etażowego rozumiane jest jako: „*kocioł z zamkniętą komorą spalania wraz z instalacją rozprowadzającą czynnik grzewczy, zamontowanymi grzejnikami, armaturą, zaworami regulacyjnymi i odpowietrznikami oraz podłączeniem kotła do przewodów spalinowych*”. Takie też pojęcie przyjęto podczas interpretacji uchwały nr XXXVI/43/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 kwietnia 2022 r.
- d. c.c.w. – instalacja elektryczna – brak definicji w aktach prawnych wyższego rzędu i w samej uchwale. Nie sprecyzowano czy pojęcie to obejmuje miejscowe zbiornikowe podgrzewacze wody (bojlery) czy podgrzewacze przepływowe, czy i jedno i drugie. Zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych miejscowe instalacje ciepłej wody użytkowej są instalacjami zaliczanymi do instalacji ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).

Tym samym trudności w przypisaniu konkretnych czynników modyfikujących do dużej części lokali.

3. Brak w uchwale procedury sprawdzania i stwierdzania występowaniu czynnika zapisanego w § 11 ust. 1 pkt 3 uchwały, tj. czynnika biologicznego mającego negatywny wpływ na zdrowie człowieka (grzyb, pleśń). Nie określono kto ma stwierdzać występowanie czynnika, w jakiej procedurze i kto ponosi odpowiedzialność za jego wystąpienie.
4. Wszystkie czynniki modyfikujące należało sprawdzić i od nowa przydzielić do wszystkich mieszkań będących we własności ZGL Sp. z o.o. W wielu lokalach należało dokonać kontroli, gdyż od roku 2013 zaszło wiele zmian w lokalach, a zgodnie z § 11 ust. 5 – *Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt stanowi podstawę do zmiany wysokości stawki czynszu zgodnie z czynnikami modyfikującymi wymienionymi w ust. 1.*
5. Niektóre lokale mieszkalne w budynkach nie mogą zostać przypisane do żadnej z grup wymienionych w § 11 ust. 2 uchwały, gdyż żadna z grup nie odpowiada standardowi wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne.

6. Na podstawie obowiązujących od stycznia 2022 r. stawek czynszów zostały wydane już prawomocne wyroki sądowe w pozwach o zapłatę. Żaden z sądów rozpatrujących sprawy nie dopatrył się nieprawidłowych działań ze strony Zakładu Gospodarki Lokalowej sp. z o. o. Najlepszym tego przykładem jest prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej z dnia 28 czerwca 2022 r. (czyli z dnia po wejściu w życie uchwały z 29 kwietnia 2022 r.) stwierdzający w uzasadnieniu: „*Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż zastosowana przez pozwanego podwyżka czynszu była w całości zasadna*”.

Zastosowanie stawki bazowej w wysokości 7,40 zł za 1 m2 powierzchni wynika z Zarządzenia nr 9/2021 Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Uchwała nr XXXVI/43/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 kwietnia 2022 r. w § 10 ust. 4 stwierdza, że: „*Stawka bazowa może być podwyższona w 2021 r. do 30%, w latach 2022-2025 do 15% w skali roku*”, jednakże należy mieć na uwadze, że uchwała weszła w życie 25 maja 2022 r. i tym samym nie może zmieniać uprzednio wydanych aktów prawnych, w tym zarządzeń, zgodnie z zasadą *lex retro non agit*.

Wprowadzone od września 2022 r. na podstawie Zarządzenia nr 8/2022 Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o. czynniki modyfikujące stawkę bazową są zgodne z zapisami uchwały nr XXXVI/43/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 kwietnia 2022 r.

W przypadku, gdyby którykolwiek z najemców miał wątpliwości co do wysokości naliczonego czynszu, zawsze może zwrócić się do ZGL Sp. z o.o. o weryfikację stawki czynszowej. W przypadku, gdy kontrola i weryfikacja wykaże błędne naliczenie czynszu, zostanie dokonana korekta.

W przypadku dodatkowych pytań pozostają do dyspozycji.

Z poważaniem

Wojciech Chilewicz



