

Lidzbark Warmiński, dnia 9 lutego 2024 r

Radna Rady Miejskiej

Iwona Łagocka

URZĄD MIEJSKI

w Lidzbarku Warmińskim  
Sekretariat

Data wpływu: 09 LUT. 2024  
Nr rej.: PP. 1456/2024, Zał. szt. ....

*Ref. Koc.*

*Ref. Drog.*

*Jacek*

*Biuro Rady  
E. Kopyński*

Burmistrz Lidzbarka Warmińskiego

Pan Jacek Wiśniowski

Dotyczy: Lokalu przy ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego na wniosek Przewodniczącej Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim.

W dniu 30 stycznia 2024 roku o godzinie 10:00 odbyła się wizja lokalna w lokalu mieszkalnym pod ww. adresem, którego najemcą jest Pan

Osoby wizytujące :

1. Iwona Łagocka – Przewodnicząca Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim;
2. Adam Brodowski – Członek Komisji Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim;
3. Aneta Ulatowska – Przewodnicząca Komisji Społecznej;
4. Agnieszka Pastuła – Członkini Komisji Społecznej.

Przed omówieniem wniosków płynących z wizji lokalnej, chcę nadmienić, że umowa najmu na przedmiotowy lokal została podpisana z Panem [ ] 16 maja 2022 r. Najemca ww. lokalu przy ul. Wyszyńskiego [ ] w Lidzbarku Warmińskim otrzymał w 2022 roku [ ] po posiedzeniu Komisji Mieszkaniowej w dniu 30 marca 2022 r.

Notabene, w przedstawionym członkom KM do wglądu protokole z ww. posiedzenia Komisji brak jest podpisów członków KM, co może budzić podejrzenia w kwestii autentyczności dokumentu (dotychczas każdy protokół z posiedzeń KM był przez wszystkich członków regularnie podpisywany).

Z informacji jakie posiada KM, wynika iż Pan [ ] już na początku 2023 roku wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Miasta Lidzbarka Warmińskiego o wykup ww. lokalu, co dodatkowo – abstrahując od przepisów prawa – powinno go obligować do użytkowania lokalu.

Ogłędziny przeprowadzone przez członków KM jednoznacznie wskazały, że lokal nie nadaje się do użytkowania (surowy stan remontu), a w związku z powyższym nikt do dnia dzisiejszego tam nie zamieszkał. Z informacji uzyskanych od sąsiadów wynika, iż remont lokalu jest przeprowadzany w bardzo powolnym tempie, a na co dzień widać użytkownika w lokalu sporadycznie. Nadmieniam, że Pan [ ] w momencie przyjmowania lokalu był poinformowany o stanie technicznym lokalu i miał świadomość, iż lokal wymaga dużych nakładów finansowych, aby można było w nim zamieszkać. Z informacji, jakie posiada KM wynika, iż Pan [ ] już na początku 2023 roku wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Miasta Lidzbarka Warmińskiego o wykup ww. lokalu, co tym bardziej powinno obligować go do wypełnienia warunków umowy.

Reasumując, w wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono:

1. Brak możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym przez trwający remont – sporządzono dokumentację fotograficzną za zgodą najemcy.
2. Obecność materiałów budowlanych oraz odpadów, świadczących o trwającym remoncie.
3. Brak wyposażenia, które świadczyłoby o zamieszkiwaniu w lokalu. Najemca oświadczył, że wykonuje prace remontowe na miarę swoich możliwości finansowych i własnymi siłami. Ponadto najemca nadmienił, że zakres remontu uległ zwiększeniu po jego rozpoczęciu i nie miał świadomości tego faktu w momencie przyjmowania przydziału.

***Opinia Członków Komisji Mieszkanlowej po przeprowadzonej wizji lokalnej:***

W odniesieniu do przepisów Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, a także stwierdzonych nieprawidłowości, informuję, że protokół przedstawiony

członkom Komisji Mieszkaniowej dotyczący przydziału omawianego lokalu zawiera niezgodne z rzeczywistością informacje. Komisja Mieszkaniowa nigdy nie opiniowała przydziału jakiegokolwiek lokalu Panu \_\_\_\_\_ a ten protokół na to wskazuje (przesłany komisji protokół z przydziału jest niepodpisany przez członków komisji przydzielającej lokal, co potwierdza ww. stwierdzenie).

Ponadto należy zaznaczyć, że w przypadku mieszkań komunalnych, niezamieszkiwanie, o którym mowa w opisywanym przypadku, może być uznane za naruszenie obowiązków najemcy wynikających z umowy najmu (art. 673 § 2 k.c.). Zgodnie z tym przepisem, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeśli najemca rażąco narusza swoje obowiązki wynikające z umowy. W przypadku podejrzenia, że najemca nie mieszka w wynajmowanym lokalu, wynajmujący powinien wysłać zawiadomienie pisemne o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. W zawiadomieniu tym należy zawrzeć informacje dotyczące przyczyny wypowiedzenia (niezamieszkiwanie) oraz wezwanie najemcy do wyjaśnienia sytuacji. Pismo takie powinno być wystosowane przez pracownika Urzędu Miejskiego, gdyż członkowie KM zgłaszali zaistniałą sytuację o niezamieszkiwaniu lokalu dużo wcześniej. Wypowiedzenie umowy najmu mieszkania komunalnego z powodu niezamieszkiwania jest możliwe, jeśli wynajmujący udowodni, że najemca nie mieszkał w wynajmowanym lokalu przez określony czas i rażąco naruszył swoje obowiązki wynikające z umowy. Proces wypowiedzenia obejmuje zawiadomienie o zamiarze wypowiedzenia, sprawdzenie niezamieszkiwania oraz oficjalne wypowiedzenie umowy.

Jako Komisja Mieszkaniowa wnosimy o wyjaśnienie wskazanych niejasności.

Załączniki:

1. ***Protokół z przydziału lokalu***
2. ***Dokumentacja fotograficzna z wizji lokalnej w dniu 30.01.2024r, oraz stan lokalu jaki przyjął najemca przy podpisaniu umowy najmu***