

28.10.2024

DATA WPLYWU

28.10.2024

Podanie

do Rady Miasta i Gminy Ryn

Na moje pismo z dn. 22.02.2024 roku z powodu braku odpowiedzi o podjętych działaniach. Dostałem pismo z PGKiM z dn. 19.02.2024 roku o wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Wyjaśniam zarzuty.

Sprawa pieca.

Pisałem wielokrotnie pismo z 17.06.2020 r. jest w Urzędzie Gminy (nie mam kopii). Następnie 10.06.2020 w Urzędzie (kopia nie stemplowana)

W związku z tą sprawą z PGKiM był fachowiec i stwierdził, że piec wolnostojący nie spełni w tych warunkach funkcji. Moje pismo 22.04.2023 r. po tej ekspertyzie wyjaśnia tą sytuację. Pismo Burmistrza z 27.04.2023 r. oraz 01.06.2023 r. celem udostępnienia lokalu. Zażądałem ekspertyzy Inspekcji Nadzoru Budowlanego i Straży Pożarnej. Odpowiedział Burmistrz 22.06.2023 negatywnie. W wyniku awarii instalacji wodociągowej w dn. 31.01.2024 r. dostałem pismo od Burmistrza (pismo z 13.02.2023) o zamianie lokalu (o czym nie słyszałem). W odpowiedzi na moje pismo z dn 22.02.2024 r. nie dostałem odpowiedzi o podjętych działaniach, a dostałem pismo w sprawie wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Sprawa Policji

Cztery lata temu w trakcie remontu mieszkania nasyłała na mnie policję w trakcie dnia. Nigdy nie było interwencji policji w trakcie ciszy nocnej. Po remoncie zakończyły się interwencje, jest spokój i cisza. W sprawie zakłócania porządku żądam wyjaśnienia komu i kiedy oraz w jaki sposób ten porządek zakłócałem.

Resztę mogę wyjaśnić osobiście. W związku z tymi wyjaśnieniami w mojej ocenie te zarzuty są bezpodstawne.

Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej sprawy.  
Sporządzono w dwóch egz.

*W załączeniu pisma*

# UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NR 03/08/2019

Umowa zawarta w dniu 06 sierpnia 2019r. w Rynie pomiędzy:

**Gminą Ryn** z siedzibą w Rynie ul. Ratuszowa 2, reprezentowanym przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rynie sp. z o.o., ul. Konrada Wallenroda 10, 11-520 Ryn, wpisanym do KRS pod numerem 0000102251, zwanym dalej *Wynajmującym* w imieniu których działa Juliusz Leczycki – Prezes Zarządu a:

**PESEL**

zwany/a dalej *Najemcą*

## § 1

1. *Wynajmujący* oddaje *Najemcy* z dniem 06-08-2019r lokal mieszkalny a *Najemca* zobowiązuje się do płacenia czynszu oraz innych opłat i używania lokalu w celu zamieszkania na warunkach określonych w niniejszej umowie.

2. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

3. *Najemcy* znany jest stan techniczny lokalu.

## § 2

1. Lokal będący przedmiotem najmu zlokalizowany jest w owierzchnia  
użytkowa wynosi 17,72m<sup>2</sup>

## § 3

1. *Najemca* zobowiązany jest do zapłaty *Wynajmującemu* czynsz najmu w wysokości:

za każdy miesiąc Najmu kwotę..... 2,20 ..... zł x ..... 17,72 ..... m<sup>2</sup> = ..... 38,98 ..... zł/m-c

oraz innych opłat ( media) wynikających z korzystania z lokalu w terminie do 10 dnia każdego miesiąca w wysokości na dzień zawarcia umowy:

zaliczka na centralne ogrzewanie	..... zł/ m	x	.....	=	..... zł
zaliczka za dostawę wody zimnej	3,33 zł/ m	x	1 os	=	3,33 zł
opłata za odprowadzenie ścieków	6,98 zł/ m	x	1 m x 1 os	=	6,98 zł
opłata za wywóz nieczystości	17,00 zł	x	1 os	=	17,00 zł
inne	..... zł	x	..... os	=	..... zł
inne	..... zł	x	..... os	=	..... zł
Razem	..... zł		Sum	=	66,29 zł

## § 4

1. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat, o których mowa w § 3 niniejszej umowy odpowiadają solidarnie z *Najemcą* stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie

2. W przypadku zwłoki w płatnościach *Najemca* jest obowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości.

3. *Najemca* zobowiązuje się okazywać na żądanie *Wynajmującego* dowody wszystkich wniesionych przez siebie opłat.

## § 5

1. *Wynajmujący* może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia z wyjątkiem opłat niezależnych od *Wynajmującego*.

2. Wypowiedzenie czynszu winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

3. *Wynajmujący* zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w obecności *Najemcy* lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu lokalu.

## § 6

1. *Najemca* zobowiązuje się utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.

2. *Najemca* zobowiązuje się przestrzegać regulamin porządku domowego, dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, winda, korytarze oraz otoczenie budynku.

§ 7

1. *Najemcy* nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu.
2. *Najemcy* nie wolno oddawać lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie bez zgody *Wynajmującego* wyrażonej na piśmie.
3. Ewentualne planowane przez *Najemcę* adaptacje lub przebudowa pomieszczeń muszą być za każdym razem uzgadniane z *Wynajmującym* i wymagają pisemnej zgody oraz pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
4. *Najemca* może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą *Wynajmującego*.
5. *Wynajmujący* nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom *Najemcy* w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

§ 8

1. Strony ustalają jednomiesięczny okres wypowiedzenia Umowy Najmu.
2. Umowa najmu może zostać rozwiązana w każdym terminie za porozumieniem stron.
3. *Wynajmujący* może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli *Najemca*:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela, lub
  - d) używa lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

§ 9

*Najemca* obowiązuje się informować *Wynajmującego* o każdej azowej zmianie adresu oraz zamieszkujących z nim osób.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają aneksu pisemnego pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733).

§ 12

Umowa została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARSTWA  
KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ w Rynie sp. z o.o.**  
ul. Konrada Wallenroda 10, 11-520 Ryn  
tel./fax 087 4218022  
NIP 845-000-22-62 REGON 780315424  
Sąd Rejonowy w Olsztynie KRS 0000102251  
Kapitał Zakładowy 8775.100 zł

Wynajmujący:  
.....  
.....

Najemca:  
.....

Ryn, dnia 19 września 2024 r.

## WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU

Niniejszym wypowiadam umowę najmu nr 03/08/2019 na lokal mieszkalny w Rynie przy  
zawartą dnia 06 sierpnia 2019r. pomiędzy  
zam. 11-520 Ryn, a Gminą Ryn ul. Ratuszowa 2 11-520 Ryn, ze skutkiem  
na dzień 31 października 2024 r. na podstawie przepisu art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca  
2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu  
cywilnego, zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca  
kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo  
pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego  
przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy  
urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza  
w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym  
korzystanie z innych lokali.

Odnosząc się do wskazanego przepisu wskazać należy, że w niniejszej sprawie kierowane były  
do Pana pisma dotyczące wpuszczenia do lokalu mieszkalnego celem wymiany niesprawnego  
pieca – które kilkakrotnie spotkały się z Pana odmową, co wyczerpuje znamiona zaniedbania  
obowiązków względem lokalu i użytkowania go w sposób sprzeczny z umową. Jednocześnie,  
zgodnie z uzyskanymi informacjami od Policji, wynika, że dopuszcza się Pan także  
uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwe korzystanie  
z innych lokali.

Wszystko powyższe uzasadnia konieczność wypowiedzenia Panu umowy w terminie  
określonym we wstępie.

PREZES Z ZADU  
mgr. Julia [nieczytelne]

Ryn 22.02.2024

11-520 Ryn

22 02 2024

Burmistrz  
Miasta i Gminy Ryn

W odpowiedzi na pismo SPM.7144.2.2024.ZKz dnia 13.02.2024 z propozycją zamiany lokalu komunalnego przy [redacted] na lokal komunalny przy [redacted] uprzejmie informuję, że nie wyrażam na nią zgody. Lokal który obecnie zamieszkuję został przeze mnie wyremontowany i doprowadzony do stanu technicznie sprawnego bo był zdewastowany przez poprzedniego lokatora.

Powstała awaria instalacji wodociągowej z dnia 31.01.2023 powstała poza moim lokalem w piwnicy (świadkami są dzielnicowy i aspirant) i spowodowała spadek ciśnienia wody w kranie w moim lokalu. W związku z tą awarią nie wyrażam zgody na zamianę mojego lokalu (sprawnego technicznie) na lokal komunalny przy ul. [redacted] gdyż naprawa instalacji nie jest sprawą skomplikowaną i powinna być szybko usunięta

Czy zatem zasadnym jest zamiana mieszkania na inne jeśli wystarczy wymienić 1 rurę i to w piwnicy?

Do naprawy jest też piec kaflowy i część poddasza (brak desek i ocieplenia a jedyną izolacją między strychem a moim lokalem jest 1 warstwa desek i kupa na nich śmieci) i to też nie jest moim zdaniem powodem do zamiany lokalu, bo wszystkie te usterki można przy odrobinie chęci usunąć w ciągu kilku dni.

Proszę o szybką odpowiedź i pozytywne załatwienie mojej sprawy.

Z poważaniem

Pismo sporządzono w dwóch egzemplarzach.

SPM.7144.2.2024.ZK

**11-520 Ryn**

Gmina Ryn proponuje Panu zamianę lokalu komunalnego przy ul.  
w Rynie na lokal komunalny w Rynie ul.

Powodem zamiany lokali jest remont lokalu, w którym obecnie Pan mieszka.  
Wymagana jest wymiana pieca kaflowego, z uwagi na zły stan techniczny oraz wymiana rur  
doprowadzających wodę do lokalu.

W celu załatwienia formalności z tym związanych, proszę zgłosić się do zarządcy  
budynku PGKiM sp. z o.o. w Rynie, ul. Konrada Wallenroda 10, 11-520 Ryn, tel. 87 4218022.

BURMISTRZ

*Jan*  
Jarosław Filipek

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. PGKiM w Rynie
3. a/a

Osoba do kontaktu: Joanna Halicka, tel. 87 429 39 62

SPM.7021.16.1.2023

11-520 Ryn

W odpowiedzi na pismo z dnia 8 czerwca 2023 r. (data wpływu do urzędu 9.06.23 r.) informuję, że nie ma potrzeby powołania żadnego ze wskazanych przez Pana organów. Niesprawność pieca jest niepodważalna, była także zgłaszana przez Pana jako najemcę lokalu. Wymiana pieca jest niezbędna do zachowania lokalu i budynku w odpowiednim stanie technicznym i bezpieczeństwa.

Jednocześnie instalacja nowego pieca konieczna jest do zachowania odpowiednich właściwości budynku, co konieczne jest do umożliwienia Panu użytkowania lokalu.

W związku z powyższym, wnoszę o udostępnienie lokalu w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

W przypadku odmowy udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, w trybie art. 1050 Kodeksu postępowania cywilnego o nakazanie Panu, jako lokatorowi wykonania obowiązku udostępnienia lokalu.

BURMISTRZ

Jarosław Filipek

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. a/a

11-5420 Ryn

Ryn dnia 08.06.2023

**Burmistrz Miasta i Gminy Ryn**

W związku z otrzymanym pismem nr SPM.7021.16.2023 z dnia 01.06.2023r. żądam ekspertyzy Wojewódzkiej Inspekcji Nadzoru Budowlanego oraz Państwowej Straży Pożarnej na temat stanu technicznego budynku. Z powodu braku możliwości odbioru pism proszę informować mnie o podjętych działaniach telefonicznie.

*W MOJYM ODRĘCZNIKU*

Sporządzono w dwóch egzemplarzach

Z poważaniem



SPM.7021.16.2023

Ponownie wzywam Pana do udostępnienia lokalu komunalnego w Rynie  
[redacted] w celu wymiany źródła ogrzewania, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o ochrona praw lokatorów, mieszkaniowy zasób gminy i zmiana Kodeksu cywilnego, w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

Uszkodzony piec stanowi usterkę, wywołującą szkodę, w szczególności w okresie zimowym, w związku z tym w przypadku odmowy udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie nastąpi otwarcie lokalu w obecności funkcjonariusza Policji.

BURMISTRZ  
Jarosław Filipek

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. a/a

Ryn, dnia 27.04.2023 r.

SPM.7021.10.2023

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie wymiany pieca kaflowego na piec wolnostojący informuję, że ma Pan obowiązek udostępnić lokal komunalny w celu wymiany źródła ogrzewania.

Wzywamy Pana do udostępnienia lokalu w celu wymiany ogrzewania w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Jednocześnie informuję, że przy rozbiórce starego pieca strych zostanie opróżniony ze zbędnych rzeczy. O ociepleniu strychu, uzupełnieniu ubytków podłogi na strychu oraz montażu śniegołapów decyduje wspólnota mieszkaniowa.

~~STRZ~~  
Józef Filipek

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. a/a

25.04.2023

URZĄD MIASTA I GMINY

25.04.2023

Do Burmistrza Miasta  
i Gminy Rybnik

### Oświadczenie

W związku z pismem P.E.K.M z dnia 19.04.2023 w sprawie wymiany pieca kaflowego na piec wolnostojący (typ luza) nie wyrażam zgody. Powodem jest to, że po remoncie dachu nie zostały zamontowane drzwiczki, które powodują, że wiatr a co za tym idzie zimno dostaje się do stryżki, która znajduje się nad moją częścią mieszkalną. Jest to ok. desek odparowania i ocieplenia, natomiast znajdują się tam także śmieci, które powodują zagrożenie pożarowe a tym samym zagrożenie mojego bezpieczeństwa. Z tego względu piec typu luza nie spełni swojej funkcji w moim mieszkaniu nie zapewni mi odpowiedniej temperatury ciepła. W tej sprawie było pismo do Pana A.O. z 06.2020r. jednak ono nie zostało.

Jednocześnie informuję, że nad  
wejściem do klatki schodowej jest paneł  
śmigółkowy tj. panelek ochronny  
przed osunięciem się mokrego śniegu  
z dachu zimą co spowodowało, że  
w roku 2020/2021 mokry śnieg wycapał  
całe schody wejściowe na około 1,5 m,  
całe szczęście stało się to w maju bo  
gdyby doszło do takiego zdarzenia  
w ciągu dnia to naprawdę, że mógł  
ktoś naprawdę ponieść uszczerbek  
na zdrowiu.

Tę zimą 2022/23 z dachu spadła  
bryła mokrego śniegu, tyłkiem  
zdzrzyłem głowę i tym razem mam  
poważnie, że uszkodzeniem skutkowało  
jakiś miesiąc było moje życie czy też zdrowie.  
Proszę o interwencję w tej sprawie.

W związku z brakiem możliwości odbroni-  
cia proszę informować mnie telefonicznie  
pod nr.

Spisano w dwóch egzemplarzach.

Ryn, dnia 19-04-2023r.

**MZ 05/21/2023**

PGKiM w Rynie sp. z o.o. informuje Pana jako najemcę lokalu komunalnego położonego w Rynie o obowiązku udostępnienia lokalu w celu wymiany źródła ogrzewania.

W związku ze zleceniem przez Gminę Ryn wymiany pieca kaflowego na piec wolnostojący w wynajmowanym przez Pana lokalu, wzywamy do udostępnienia lokalu w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia. PGKiM w Rynie sp. z o.o. o proponowanym terminie musi zostać powiadomione z kilkudniowym uprzedzeniem (minimum 7 dni).

**Do czasu wymiany urządzenia grzewczego obowiązuje Pana zakaz korzystania z istniejącego źródła ogrzewania.**

PREZESZARZADU

int. Sylwiusz Leczyński

Do wiadomości:

1. Gmina Ryn.
2. a/a.



specjalnego podwójnego. Czas potrzebny do wykonania lotery jest w rzeczywistości. Ciekawość interwencji w tej sprawie. Wskazanie tego, co jest najważniejsze.

Wskazanie tego, co jest najważniejsze.

Ryn, dnia 17.06.2020 r.

Znak: SPM.7021.17.2020

~~Przedsiębiorstwo Gospodarki  
Komunalnej i Mieszkaniowej  
w Rynie Sp. z o.o.  
ul. K. Wallenroda 10  
11-520 Ryn~~

W załączeniu przekazuje pismo Pana  
komunalnego w Rynie przy ul.

w sprawie lokalu

Proszę o wyjaśnienie i poinformowanie Urzędu Miasta i Gminy Ryn o zakończeniu sprawy.

BURMISTRZ  
*Janusz Filipuk*

**Otrzymują:**

1. PGKiM w Rynie

2.

3. a/a

, 11-520 Ryn

Osoba do kontaktu: Joanna Halicka tel. 87 429 39 62