

Zawadzkie, dnia 23 czerwca 2021 r.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji

Rady Miejskiej w Zawadzkim

### **Sprawozdanie z posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji**

W dniu 23 czerwca 2021 r. na posiedzeniu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji (posiedzenie odbywało się w trybie zdalnym) została omówiona skarga na działalność Burmistrza Zawadzkiego, złożona przez mieszkankę Zawadzkiego.

Ad. 1

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniu w dniu 23 czerwca 2021 r. stwierdziła, co następuje:

W dniu 11 czerwca 2021 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Zawadzkim) do Urzędu Miejskiego w Zawadzkim wpłynęła skarga mieszkanki Zawadzkiego na działalność Burmistrza Zawadzkiego.

Skarżąca, działając za pośrednictwem profesjonalnego pełnomocnika adwokata wniosła skargę w oparciu o art. 227 k.p.a. Przedmiotem skargi jest *„nienależyte wykonywanie zadań przez Burmistrza Gminy Zawadzkie zadań w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym w postaci lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Zawadzkie, polegające na odmowie poprawienia warunków mieszkaniowych skarżącej poprzez scalenie lokalu komunalnego położonego przy ul. Miarki (...)”*.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniu w dniu 23 czerwca 2021 r. stwierdziła, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż złożona skarga stanowi odpowiedź na niezadowolone Skarżącej z korespondencji pomiędzy Skarżącą reprezentowaną uprzednio przez innego adwokata a Burmistrzem Zawadzkiego. Z treści skargi, wynika, iż Skarżąca poinformowała pełnomocnika - adwokata T.G. o treści pisma Burmistrza Zawadzkiego z dnia 2 kwietnia 2021 r. , natomiast z treści nie wynika, aby Skarżąca poinformowała drugiego pełnomocnika o treści pisma Burmistrza z dnia 20 maja 2021 r.

Pismem z dnia 25 stycznia 2021 r. Zakład Gospodarki Komunalnej „ZAW-KOM” Sp. z o.o. jako administrator gminnych zasobów mieszkaniowych poinformował Burmistrza Zawadzkiego, że w związku ze śmiercią najemcy mieszkania położonego nad mieszkaniem Skarżącej, w dniu 21 stycznia 2021 r. zdany został lokal mieszkalny. Burmistrz Zawadzkiego pismem z dnia 3 lutego 2021 r. poinformował ZGK ZAW-KOM Sp. z o.o., że gmina Zawadzkie planuje podjąć kroki zmierzające do scalenia przedmiotowego lokalu komunalnego z lokalem sąsiadującym poziomo i uzyskać jeden samodzielny lokal mieszkalny przeznaczony do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego. Dopiero w dniu 16 marca 2021 r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek Skarżącej o scalenie lokali wchodzących w skład zasobów gminy, który to wniosek nie uwzględnia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

Po drugie, odwołując się do obowiązującego stanu prawnego, zaznaczyć należy, że zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57

ust. 1, art. 58-60 oraz art. 60a, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności zapewniają wycenę tych nieruchomości. W myśl natomiast art. 25 ust. 1 i 2 cyt. ustawy gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a gospodarowanie to polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, na wycenianiu zbywanych nieruchomości. Zatem regulacja ustawowa w sposób czytelny określa podmiot, na którym spoczywa obowiązek dokonania i pokrycia kosztów wyceny nieruchomości stanowiących wynajmowane lokale mieszkalne, a którym w przypadku gminy jest jej organ wykonawczy. Wszelkie koszty związane z gospodarowaniem mieniem komunalnym obciążają gminę.

Gospodarka mieniem komunalnym oraz mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się w sposób racjonalny, bezstronny, ekonomicznie uzasadniony – z poszanowaniem przepisów obowiązującego prawa. Najemcom lokali przysługuje z kolei prawo składania stosownych wniosków, które Burmistrz bądź też Społeczna Komisja Mieszkaniowa, działająca przy Burmistrzu rozpatruje, mając na uwadze dobro i interes ogółu mieszkańców oraz obowiązujące przepisy prawa. Podejmując decyzje w zakresie obrotu nieruchomościami (lokalami), właściciel zasobu nie może kierować się wyłącznie żądaniem satysfakcjonującym jednego z najemców, ukierunkowanymi na jego interes własny. W odniesieniu do lokalu, o który wnioskuje Skarżąca, Burmistrz Zawadzkiego ma sprecyzowane inne plany, których realizacja podyktowana jest m. in. zasadą gospodarności oraz racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi. Skarżąca zawsze ma i będzie miała prawo wyrazić swoje niezadowolenie, tak jak uczyniła to w treści skargi m.in. cyt. *” Postawa Burmistrza Zawadzkiego jest rażącym przejawem biurokratycznego załatwienia sprawy skarżącej, jako członka społeczności Gminy Zawadzkie”*. Zarzuty takie są bezpodstawne i godzą w bezstronność organu.

Odwołując się ponownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaznaczyć wymaga, że wskazywanie Burmistrzowi, w jaki sposób ma realizować zadania wynikające z ww. regulacji prawnej przez organ stanowiący gminy jest przekroczeniem ustawowej delegacji wynikającej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy o samorządzie gminnym (vide: *Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 3 grudnia 2008 r. sygn.. akt II SA/Wr 335/08*).

Sprawa zabezpieczenia lokum dla gospodarstwa wieloosobowego jest dla właściciela zasobu mieszkaniowego niezwykle ważna, dlatego pragnąc przychylnie rozwiązać problem mieszkaniowy Skarżącej, Organ już wcześniej zaproponował zamianę mieszkania aktualnie zajmowanego – na mieszkanie o większej powierzchni użytkowej (np. lokal utworzony w wyniku połączenia lokali w budynku przy ul. Miarki w Zawadzkiem, o łącznej powierzchni użytkowej 63,50 m<sup>2</sup> – po uprzednim uzyskaniu zgody Społecznej Komisji Mieszkaniowej). Skarżąca złożyła w Urzędzie Miejskim w Zawadzkiem dwa wnioski: *o zamianę mieszkania* oraz *o sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy*. Jednoczesna realizacja czynności polegających na zamianie lokalu mieszkalnego oraz jego sprzedaży na rzecz najemcy nie jest możliwa, ponieważ są to czynności wzajemnie się wykluczające.

Po weryfikacji informacji Skarżącej dotyczących poczynienia przez znacznych wydatków na wyremontowanie lokalu, który obecnie wynajmuje, wskazać należy, że nakłady finansowe poczynione przez Skarżąca na remont lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Miarki w Zawadzkiem, nie zostały udokumentowane w sposób opisany w art. 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Ww. przepis stanowi, iż *„Najemca może*

*wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu”. Zgodnie z informacjami pozyskanymi od Administratora zasobu, zgoda taka nie była Skarżącej wydawana, jak również nie została zawarta stosowna umowa. Nakłady na lokal zostały poniesione w sposób bezprawny, a podnoszony przez Skarżącą argument o nakładach poniesionych przez Skarżącą, wobec powyższych ustaleń, wydaje się bezzasadny. Wynikająca z art. 6a-6e ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi wyczerpującą regulację podmiotów zobowiązanych do dokonania remontów i dopuszczalnego zakresu modyfikowania tych obowiązków ustawowych przez strony stosunku najmu (vide: Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 11 września 2014 r. sygn. akt III SA/Kr 1071/14).*

Reasumując Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniu w dniu 23 czerwca 2021 r. wnikliwie zbadała zasadność skargi i stwierdziła jednogłośnie, że skarga jest bezzasadna (3 głosy „za”).

Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji

Andrzej Kotylak

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji obradowała w dniu 23 czerwca 2021 r. w następującym składzie:

1. Andrzej Kotylak – Przewodniczący Komisji
2. Agnieszka Jamrozik – Członek Komisji
3. Józef Romberg – Członek Komisji

Ze strony Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem wyjaśnień udzielała Eliza Bujmiła-Winkler – pracownik zajmujący stanowisko ds. mieszkaniowych w Referacie Nieruchomości i Planowania Przestrzennego.