**UCHWAŁA NR …………..projekt**

**RADY GMINY RADZIEJOWICE**

**z dnia ……………..**

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Radziejowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1372 ze zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491, 2052), Rada Gminy Radziejowice uchwala co następuje:

**§ 1.** Po rozpatrzeniu skargi na działalność Wójta Gminy Radziejowice, złożonej przez Pana XXX, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Radziejowice, w sprawie zarzutów zawartych w skardze, Rada Gminy Radziejowice uznaje skargę za bezzasadną, z przyczyn określonych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Zobowiązuje się Wiceprzewodniczącego Rady Gminy do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

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

**Uzasadnienie**

W dniu 13.12.2021r. wpłynęła skarga Pana XXX na Wójta Gminy Radziejowice w związku z udostępnieniem mieszkania socjalnego z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa.

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), zwanej dalej kpa, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności wójta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, z wyjątkiem spraw należących do zadań zleconych z zakresu administracji rządowej - jest rada gminy.

W toku przeprowadzonych czynności wyjaśniających stwierdzono, że:

Zakres skargi obejmował zaniechanie podania do publicznej wiadomości w formie wykazu informacji o przeznaczeniu lokalu, oddanie lokalu osobie, która nie kwalifikowała się do skorzystania z pomocy materialnej udzielonej przez jednostkę samorządu terytorialnego, brak dbałości o finanse publiczne w związku z brakiem aktualizacji inflacyjnej stawek czynszu, nieuzasadniony pośpiech w udostępnieniu lokalu dla osoby funkcjonalnie związanej ze strukturami Jednostki Samorządu Terytorialnego, osobiste zaangażowanie Wójta Gminy Radziejowice w proces przyznania lokalu, wprowadzenie zależności finansowej poprzez udzielenie korzyści materialnobytowej w postaci udostępnienia mienia gminnego na preferencyjnych warunkach.

Pisemne wyjaśnienia w sprawie zostały złożone przez Wójta Gminy. Z przedmiotowych wyjaśnień wynika, iż przy realizacji zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Wójt Gminy Radziejowice nie stosował najmu socjalnego lokalu z uwagi na brak takiego lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy. Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 midx2 (m.kw.), a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 midx2 (m.kw.), przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Często lokale takie posiadają współdzielone łazienki i kuchnie, a w niektórych sytuacjach są pozbawione centralnego ogrzewania lub bieżącej ciepłej wody.

**Odpowiedź do zarzutu z pkt.1 skargi**

Przy wynajmie lokalu komunalnego w lokalizacji Radziejowice ul. Kubickiego 8 I piętro, Wójt Gminy Radziejowice nie podawał do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych w najem w oparciu o art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. (Dz.U.2021 poz.1899 tj.) o gospodarce nieruchomościami .

Komunalne nieruchomości lokalowe włączone do mieszkaniowego zasobu gminy, w zakresie oddawania w najem podlegają innemu reżimowi prawnemu, niż ustawa o gospodarce nieruchomościami. W analizowanym zarzucie zaakcentowania wymaga, że gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy uregulowane zostało w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 t.j.), która w art. 20 ust. 1 przewiduje możliwość tworzenia i posiadania przez gminę zasobu mieszkaniowego i powierza radzie gminy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 21 ust.1 pkt 1) oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 21 ust. 1 pkt 2). Zatem rada gminy została – co wynika wprost z powołanego przepisu - upoważniona do stanowienia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, (art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego regulują zasady i formy praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Powołana ustawa w art. 4 nakłada na gminę obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Jedną z form realizacji tego obowiązku jest oddawanie w najem, zgodnie z uchwalonymi przez organ stanowiący gminy na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy zasadami wynajmowania, lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Skoro zatem wolą prawodawcy sposób gospodarowania nieruchomościami lokalowymi tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy uregulowany został w odrębnej ustawie, której przepisy – co istotne - nie przewidują dla wynajmu lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami w tym podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych w najem.

W ocenie organu Wójta Gminy brak było podstaw do stosowania w tym zakresie przepisu art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bowiem przepis ten ma zastosowanie przy przeznaczeniu do oddania w najem, dzierżawę i użyczenie nieruchomości gruntowych, lokali użytkowych.

**Odpowiedź do zarzutu z pkt.2 skargi**

Zarzut dotyczy oddania lokalu osobie, która nie kwalifikowała się do skorzystania z pomocy materialnej udzielonej przez jednostkę samorządu terytorialnego (gminę ). W związku z §1 pkt. 2 ,§3 pkt.1 i 2 oraz § 4 pkt. 1, 2, 3 zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice (zał. Nr 2 do uchwały Nr XIX /135/2012 z dnia 29.03.2012 r.

*§1 pkt.2.* zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice (zał. Nr 2 do uchwały Nr XIX /135/2012 z dnia 29.03.2012 r.

*,,Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym”.*

Wójt Gminy Radziejowice nie prowadził najmu socjalnego lokalu i kryterium to nie miało zastosowania w tym przypadku, najemca nie korzysta z pomocy materialnej udzielonej przez jednostkę samorządu terytorialnego.

Remont mieszkania najemca wykonał we własnym zakresie i na własny koszt.

***§ 3 pkt.1 i 2*** zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice (zał. Nr 2 do uchwały Nr XIX /135/2012 z dnia 29.03.2012 r.

*,,Rozdział III Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego*

*§ 3 Do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zakwalifikowane osoby:*

*1) którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu,*

*2) osoby o niskim dochodzie na członka gospodarstwa domowego oraz pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych ”.*

W tym przypadku kryterium pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego na czas nieoznaczony nie miało zastosowania ponieważ wynajem dotyczy lokalu komunalnego na czas określony i nie dotyczy najmu lokalu socjalnego. Ponadto nie ma mowy o żadnym pierwszeństwie bowiem w tutejszym Urzędzie Gminy brak było i jest listy osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu komunalnego z uwagi na brak złożonych wniosków osób zainteresowanym najmem.

**§ 4 pkt.1 , 2 , 3** zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice (zał. Nr 2 do uchwały Nr XIX /135/2012 z dnia 29.03.2012 r.

*,,Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego*

*§ 4 Za pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę:*

*1) zamieszkującą w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m kw. powierzchni lokalu, albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi,*

*2) bezdomną,*

*3) nie posiadającą uprawnień do lokalu.*

Przepis na który powołuje się skarżący ma zastosowanie wyłącznie przy wyborze osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego który nie miał zastosowania w tym przypadku.

Osoba ubiegająca się o lokal może spełniać też inne kryteria uprawniające ją do najmu w tym przypadku jest to kryterium z paragrafu 2 pkt.4 i pkt.5 zasad wynajmowania lokali .

*,,Określa się następujące warunki zamieszkania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:*

*4) stan techniczny budynku , w którym położony jest lokal, udokumentowany orzeczeniem technicznym lub decyzją organu administracyjnego jest ogólnie niezadawalający ,*

*5 ) wnioskodawca utracił możliwości korzystania z lokalu ”.*

**Odpowiedź do zarzutu pkt.3 skargi.**

Z tytułu najmu najemca obowiązany jest opłacać czynsz tzw. regulowany (a nie wolny ) tj. ustalany przez gminy na podstawie ustawy o najmie lokali. Czynsz regulowany nie może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu u nas ustalony jest w wysokości 1,1% wartości odtworzeniowej lokalu. Wysokość czynszu powinna uwzględniać między innymi :

stan techniczny, położenie budynku, wyposażenie lokalu, standard lokalu oraz wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (jego wysokość ustala wojewoda) .

Na marginesie należy zaznaczyć iż u nas lokatorzy sami robili remonty, gmina nie zwracała im kosztów remontu.

Poniżej w tabeli zaprezentowano kształtowanie się wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawy na przestrzeni 01.10.2011-31.03.2022 r.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **okres** | | **dla województwa mazowieckiego**  **z wyłączeniem m.st. Warszawy** |
| **od** | **do** |
| 01.10.2021 r. | 31.03.2022 r. | 4359,39 zł. |
| 01.04.2021 r. | 30.09.2021 r. | 4263,02 zł. |
| 01.10.2020 r. | 31.03.2021r. | Brak danych |
| 01.04.2020 r. | 30.09.2020 r. | 4109,33 zł. |
| 01.10.2019 r. | 31.03.2020 r. | 3998,57 zł. |
| 01.04.2019 r. | 30.09.2019 r. | 3804,38 zł. |
| 01.10.2018 r. | 31.03.2019r | 4005,73 zł |
| 01.04.2018 r. | 30.09.2018r. | 3484,59 zł |
| 01.10.2017 r. | 31.03.2018r. | 3344,93 zł |
| 01.04.2017 r. | 30.09.2017r. | 3729,55 zł |
| 01.10.2016 r. | 31.03.2017 r. | 3558,46 zł |
| 01.04.2016 r. | 30.09.2016 r. | 3363,50 zł |
| 01.10.2015 r. | 31.03.2016 r. | 3574,17 zł |
| 01.04.2015 r. | 30.09.2015 r. | 3608,43 zł |
| 01.10.2014 r. | 31.03.2015 r. | 3413,99 zł |
| 01.04.2014 r. | 30.09.2014 r. | 3550,80 zł |
| 01.10.2013 r. | 31.03.2014 r. | 3203,00 zł |
| 01.04.2013 r. | 30.09.2013 r. | 3471,00 zł |
| 01.10.2012 r. | 31.03.2013 r. | 3504,00 zł |
| 01.04.2012 r. | 30.09.2012 r. | 3397,00 zł |
| **01.10.2011 r.** | **31.03.2012 r.** | **3846,00 zł** |

Z powyższej prezentacji wynika ,iż wskaźnik ten utrzymywał się dość długo nieomal że na tym samym poziomie, kiedy malał nie obniżano czynszu lokatorom, gdy nieznacznie wzrastał wówczas nie podwyższano czynszu lokatorom.

W umowach najmu wysokość stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy wynosiła 3,53 zł. /1 m kw. pow.

Wyliczenie wygląda następująco :

**3846,00 zł.(**wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie od 01.10.2011 r. do 31.03.2012 r.)

**x 1,1 %** (wartość odtworzeniowa lokalu ): 12 miesięcy =3,53 zł za 1 m kw. pow.

Obecnie gdy nastąpił znaczny wzrost cen mieszkań wszystkim lokatorom wypowiedziano z dniem 31.12.2021r. stawkę czynszu która po okresie wypowiedzenia to jest z dniem 01.04.2022 r. wynosić będzie 4,00 zł za 1 m kw. pow. najmu z zastosowaniem wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych z okresu 01.10.2021r. -31.03.2022 r.

**Odpowiedź do zarzutu pkt. 4 skargi.**

Pośpiech miał swoje uzasadnienie z uwagi na konieczność przystosowania lokalu do

zamieszkania i możliwość przeprowadzenia remontu przez przyszłego lokatora w okresie wakacji ze względu na dysponowanie do 01.09.2021 r. wolnym czasem z racji wykonywanego zawodu nauczyciela.

Osobiste zaangażowanie Wójta Gminy Radziejowice w proces przyznania lokalu wynikał z braków kadrowych w Referacie Rozwoju Lokalnego i Drogownictwa.

W okresie posiedzenia Komisji Budżetu, Mienia Komunalnego i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Radziejowice w dniu 27.07.2021 r, sprawę ze strony Urzędu Gminy referowała P. Wójt z uwagi na nieobecność pracownika merytorycznego który w tym czasie przebywał na urlopie wypoczynkowym. Wójt Gminy dołożył należytej staranności poddając wniosek o najem lokalu pod społeczną ocenę Rady Gminy. Komisja większością głosów wyraziła pozytywna opinię w sprawie wynajęcia lokalu.

**Odpowiedź do zarzutu pkt. 5 skargi.**

Wójt Gminy Radziejowice udostępnił lokal bez preferencji na tych samych warunkach

finansowych co innym lokatorom.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji rozpatrywała przedmiotową skargę w dniu 10.01.2022r. i po dyskusji uznała, że zebrane w sprawie materiały przemawiają za uznaniem skargi za bezzasadną.

Z tych wszystkich względów Rada Gminy nie znalazła podstaw do uznania skargi za uzasadnioną. Wobec takiego stanu rzeczy skargę należy uznać za bezzasadną.

Pouczenie: Zgodnie z art.  239 § 1 kpa w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana 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.