

UCHWAŁA NR XLV/342/2022
RADY GMINY RADZIEJOWICE
z dnia 31.01.2022r.

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 m² (m.kw.), a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² (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 przeznaczaniu 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 najemcy 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
<u>01.10.2011 r.</u>	<u>31.03.2012 r.</u>	<u>3846,00 zł</u>

Z powyższej prezentacji wynika, iż wskaźnik ten utrzymywał się dość długo nieomalże 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 pozytywną 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.