



Radziejowice 31.01.2022 r.

Paweł Dymecki

Radny Gminy Radziejowice

Rada Gminy Radziejowice

W odniesieniu do wyjaśnień złożonych przez Wójta Gminy Radziejowice za pośrednictwem Pani Ewy Pawlak, kierownika referatu Rozwoju Lokalnego i Drogownictwa:

1. Skarga zatytułowana została jako udostępnienie lokalu socjalnego – gdyż pilny tryb przyznania lokalu, uzasadniany nagłą potrzebą losową, na to wskazywał. Wskazywał na to również okres najmu lokalu, gdyż zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – „*Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali, o których mowa w ust. 3 (lokale na czas trwania stosunku pracy), mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.*” Stan lokalu przedstawiany podczas komisji Budżetu również sugerował, że jest on lokalem o obniżonym standardzie – czyli dokładnie tak, jak przedstawiła lokale socjalne pani Ewa Pawlak. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że zasadnicza różnica między lokalem komunalnym a socjalnym to okres na jaki zawierany jest najem, wysokość czynszu oraz możliwość wykupu mieszkania komunalnego oraz brak takiej możliwości w przypadku lokalu socjalnego.
2. W wyjaśnieniu została podana **nieprawdziwa** informacja jakoby mieszkanka pełniła funkcję Przewodniczącej Rady Gminy (wielokrotnie zostałem pouczony by podkreślać, że jest to mieszkanka bo jak wiadomo w naszej Gminie nie obowiązuje art. 10 § 1. pkt 3. i Radny gminy Radziejowice nie musi na stałe zamieszkiwać na terenie Gminy), Tak więc mieszkanka, występując o najem lokalu nie musiała spełniać kryterium dochodowego.
- Warunek ten wynika wprost z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „*Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:*
1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;
Ustawodawca wielokrotnie odnosi się do kwestii wysokości dochodu, stanu majątkowego, co ma odzwierciedlenie w art. 21b ust 6, który cytuje: „*Gmina odmawia zawarcia umowy najmu lub*

podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu.”

Komisji budżetu nie zostały przedstawione żadne dokumenty finansowe wnioskodawcy – choć kwestia ta została podczas komisji poruszona. Wymowna w tym miejscu jest wypowiedź Pana Radnego Radosława Kuziemskiego, który podczas głosowania powiedział cyt. „*jestem na tak – czekam na pisma weryfikujące dochodowość*” (czas 28.45), a następnie na pytanie, jak warunek dotyczący dochodowości ma być wyegzekwowany wyjaśnił „*było to powiedziane w takim sensie, że ktoś wystąpi o takie dokumenty i będzie chciał sprawdzić wszystkie kryteria dochodowe – o to chodziło.*” Wcześniej Pani Radna Beata Trzaskowska oznajmiła, że Pani Przewodnicząca nie musi się tłumaczyć Komisji z jakich powodów chce wynająć mieszkanie, a takie tłumaczenie jest dla niej upokarzające.

W ewidentny sposób widać tendencyjność prowadzonego postępowania oraz brak przygotowania merytorycznego i znajomości przepisów przez członków Komisji.

3. Zarzut nie podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości w oparciu o art. 35. Zgodnie z wyjaśnieniem udzielonym przez Panią Ewę Pawlak, komunalne nieruchomości lokalowe włączone do mieszkaniowego zasobu gminy, w zakresie oddania w najem, podlegają innemu reżimowi prawnemu niż ustawa o Gospodarce Nieruchomościami.

W tym miejscu chciałbym powołać się na informację przekazaną dwukrotnie bezpośrednio przez Wójta Gminy Radziejowice podczas Komisji Budżetu, Mienia Komunalnego i Rozwoju Gospodarczego w dniu 27 lipca 2021 r. „*Uchwała która została podjęta jest nieaktualna, na razie działamy na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 35 ustawy z 21 sierpnia 1997 r, tylko i wyłącznie na podstawie tej ustawy*” (6:30) oraz „*My poruszamy się według ustawy to też jest ważne Ustawa jest nadrzędnym prawem nad uchwałą. Spokojnie z Ustawy można skorzystać...*” Podczas całej Komisji nigdzie nie pojawiła się wzmianka o ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, za to kilkakrotnie Radni zostali poinformowani, że uchwała „w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejowice na lata 2012-2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” straciła moc i przestała obowiązywać.

Tym samym skarga odnosiła się bezpośrednio do trybu w jakim wniosek o najem lokalu rozpatrywała Komisja budżetu.

Komisja wprowadzona w błąd przez Wójta Gminy Radziejowice, opiniowała możliwość najmu lokalu w oparciu o błędnie podaną podstawę prawną.

Jednocześnie w sprawie braku transparentności w procedurze najmu lokalu wypowiadał w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewoda Warmińsko-Mazurski (pismo znak PN.4131.152.2012) – „*poddanie kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali musi mieć wymiar realny, gwarantujący możliwość faktycznego oddziaływania czynnika społecznego na podejmowane decyzje*”, podobnie wypowiedział się Wojewoda Małopolski w rozstrzygnięciu nadzorczym znak WN-II. .4131.1.7.2014. Na powyższe rozstrzygnięcia w roku 2019 powołał się NIK w wystąpieniu pokontrolnym znak LOP.410.026.01.2019.

4. W sprawie udzielonej odpowiedzi dotyczącej pkt 2. Skargi zgadzam się, że rozpatrując lokal nie jako socjalny lecz lokal komunalny, odniesienie do § 1 pkt. 2 było błędne – i powinien zostać przywołany § 1 pkt. 1. – Jednak jak to uмотywowałem na wstępie procedura najmu wskazywała na najem lokalu socjalnego.

Niemniej wyjaśnienia do dalszych uwag zawartych w pkt 2 skargi odnoszące się do rozdziału 3 uchwały budzą wątpliwości – poprzez powołanie się na brak w zapisach uchwały procedury najmu lokalu komunalnego, na czas oznaczony 2 lat. Jak już wcześniej sygnalizowałem zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – „*Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali, o których mowa w ust. 3 (lokale na czas trwania stosunku pracy), mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony*”. Tym samym zmiana okresu obowiązywania najmu podyktowana prośbą wnioskującej nie daje podstawy do zmiany kryteriów najmu lokali przewidzianych w uchwale Rady Gminy.

Jeżeli Wójt uważa, że zarzut jest bezpodstawny – proszę o podanie podstawy prawnej do odstąpienia od kryteriów zapisanych zarówno w rozdziale 3 uchwały Rady Gminy, jaki i w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. W odniesieniu do wyjaśnienia dotyczącego zarzutu pkt 3. Skargi dotyczącego braku dbałości o finanse publiczne w związku z oddaniem w roku 2021 lokalu po stawkach obowiązujących w 2011 r. Pani Ewa Pawlak wyjaśniła, że dla lokali komunalnych w gminie Radziejowice obowiązują stawki czynszu tzw. **regulowanego na podstawie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych** z dnia z 2 lipca 1994 r.. Ustawa ta przestała obowiązywać dnia 1 stycznia 2007 r

Tym samym przepisy odnoszące się do czynszu regulowanego obowiązywały do dnia 1 stycznia 2007 r.

W obecnym stanie prawnym podstawą naliczenia czynszu jest stawka podstawowa która powinna wynikać z uchwały Rady Gminy - w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejowice na lata (2012-2017). Na bieżące lata nie posiadamy uchwały. Zgodnie z nieaktualnym już zapisem stawkę czynszu za 1m² ustala Wójt w oparciu o uchwałę nr XL/223/2001 z dnia 06.12.2001 r.

Jak inaczej, niż **brakiem dbałości**, nazwać opieranie się na nieobowiązujących przepisach prawa.

6. W odpowiedzi na zarzut 4 – w ramach wyjaśnień usłyszeliśmy, że pośpiech był spowodowany tym, iż przyszły najemca z racji wykonywanego zawodu, mógł przeprowadzić remont w sierpniu 2021 czyli przed rozpoczęciem roku szkolnego.

Z tego powodu wniosek nie został przeanalizowany przez pracownika merytorycznego referatu tylko bezpośrednio od Wójta Gminy Radziejowice, trafił w trybie pilnym pod obrady Komisji „Budżetu”

Z tego powodu wniosek był procedowany w oparciu o nieaktualną uchwałę – choć o tym, że uchwała utraciła moc Wójt Gminy Radziejowice został pouczonej przez Regionalną Izbę Obrachunkową 30.04.2020 r. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że w związku z wystąpieniem RIO Wójt został zobowiązany do uaktualnienia uchwały. Niedługo miną dwa lata a prace nad uchwałą nie ruszyły z miejsca. W odpowiedzi udzielonej RIO dnia 28.05.2020 r. Wójt Gminy Radziejowice poinformował organ kontrolny, że zobowiązał Kierownika Referatu Rozwoju Lokalnego i Drogownictwa do przygotowania powyższego projektu Uchwały. Mamy tu przykład typowego zaniechania wykonania powierzonych obowiązków przez Kierownika Referatu oraz ewidentny brak nadzoru Wójta nad pracą Urzędu.

Niedopuszczalne wręcz jest wyjaśnienie pani kierownik Ewy Pawlak z dnia 10.01.2022 r. zacytuje: *„...gdyby nie pisanie Panu (odpowiedzi) na taką skargę to może w tym czasie to bym opracowała ten regulamin [...] A ten regulamin by Panu też niewiele pomógł, bo będzie bardzo podobny...”*

Lokal, którego najem procedowany był w lipcu 2021 r. od 01.01.2020 r. nie był ujęty w mieszkaniowym zasobie gminy. Informacja o dodatkowym lokalu mieszkalnym w zasobie nie została nigdzie ujawniona - co niewątpliwie jest przyczyną braku wniosków o najem powyższego lokalu.

Pośpiech zmierzający do zakończenia procedury najmu, z pominięciem:

1. analizy złożonego wniosku przez komórkę merytoryczną - z powodu urlopu;
2. analizy wniosku przez powołaną komisję mieszkaniową - tu zaznaczę, że Komisja budżetu, która wypowiedziała się w sprawie najmu, w związku z brakiem aktualnej uchwały, nie miała

umocowania prawnego by wypowiedzieć się w sprawie najmu, w związku z czym powinna być powołana przez Radę Gminy komisja mieszkaniowa;

3. nie podaniem do publicznej wiadomości listy osób zakwalifikowanych do najmu;

jest jawnym przykładem naruszenia zasad zapewnienia kontroli społecznej przy zawieraniu umowy najmu lokalu z Gminnego zasobu mieszkaniowego wynikającego wprost z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów[...]

W sprawie naruszeń transparentności przy najmie Lokali komunalnych wypowiedziała się NIK w dok. nr 185/2012/P/12/069/KIN - tytuł opracowania - "Gospodarowanie Lokalami komunalnymi w budynkach mieszkalnych - informacja o wynikach kontroli".

7. W odpowiedzi na pkt. 5 Wójt udzielił Przewodniczącej Rady Gminy lokalu na preferencyjnych warunkach tj. bez spełnienia przez wnioskodawcę podstawowych wymaganych prawem warunków spełniających kryteria kwalifikujące do oddania w najem lokalu, z zasobu mieszkaniowego Gminy.

Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, do zadań własnych Gminy należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W tym szczególnym przypadku najmu, oświadczenie o dochodach najemcy jest jawne i jasno z niego wynika, że wnioskodawca nie spełniał kryterium dochodowego. Wnioskodawca w trakcie procedury przyznawania lokalu, posiadał również tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego czym również nie spełniał ustawowego kryterium dotyczącego najmu lokalu komunalnego oraz najem nie został poddany procedurze kontroli społecznej.

Reasumując:

1. w trakcie wcielania w życie procedury najmu lokalu komunalnego w gminie Radziejowice nie obowiązywała uchwała precyzująca zasady najmu lokali komunalnych. Za brak stosownej uchwały odpowiada Wójt Gminy Radziejowice - stanowi to istotne naruszenie przepisów wynikających wprost z ustawy;
2. Komisja budżetu opiniowała wniosek o najem, nie mając umocowania prawnego w związku z brakiem odpowiedniej uchwały;
3. Komisja budżetu opiniowała wniosek w oparciu o błędną podstawę prawną w błąd wprowadził osobiście Wójt Gminy Radziejowice. Ponadto Komisja nie posiadała pełnej dokumentacji w trakcie wydawania opinii;

4. nie została spełniona ustawowa przesłanka dotycząca transparentności i zapewnienia odpowiedniej kontroli społecznej w związku z wynajmem lokalu z Gminnego zasobu lokalowego;
5. z wypowiedzi Pana Marka Lei z dnia 10.01.2022 r. wynika, że uzasadnienie złożone do wniosku mieszkanki jest niezgodne ze stanem faktycznym i wprowadziło w błąd niektórych członków komisji Budżetu. Przyznany najem miał mieć charakter czasowy w związku z koniecznością przebudowy domu jednorodzinnego. Zaś zgodnie z informacją przekazaną przez Pana Radnego Leję zacytuję " ... sama się wyprowadziła z tamtego mieszkania. Bo strasznie płakała, że jest zadłużona, nie ma pieniędzy żeby płacić i to była ta sprawa. Pani Wójt również ją zna i Pani Pawlak i ja ją również znam [...]" Tym samym nie ma podstawy by sądzić, że najem zakończy się w terminie zgodnym z wnioskiem.

Za całość nieprawidłowości dotyczących najmu lokalu odpowiada Wójt Gminy Radziejowice, który pomimo upomnień RIO w roku 2020, nie zadbał o dopełnienie formalności i przygotowanie aktualnych dokumentów. Proszę o zamieszczenie w protokole moich odpowiedzi na wyjaśnienia Wójta Gminy Radziejowice, w związku ze złożoną skargą.

Paweł Dymiecki

