

**UCHWAŁA NR VI/43/2019
RADY GMINY RZECZYCA**

z dnia 8 marca 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działania Wójta Gminy Rzeczyca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 poz. 1432, poz. 2500) w związku z art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096, poz. 1629, z 2019 r. poz. 60) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę Pani [imię] z dnia 31 stycznia 2019 roku na działania Wójta Gminy Rzeczyca dotyczącą braku pomocy w rozwiązaniu problemu mieszkaniowego rodziny Skarżącej z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Rzeczyca do poinformowania Skarżącej o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady Gminy
Rzeczyca

L. Kosiacki
Leszek Kosiacki

Załącznik do uchwały Nr VI/43/2019

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 8 marca 2019 r.

Uzasadnienie

faktyczne i prawne rozstrzygnięcia skargi Pani [imię] [nazwisko], z dnia 31 stycznia 2019 roku na działania Wójta Gminy Rzeczyca dotyczącą braku pomocy w rozwiązaniu problemu mieszkaniowego rodziny Skarżącej

W dniu 11 lutego 2019 roku do Rady Gminy Rzeczyca wpłynęła skarga na działania Wójta Gminy Rzeczyca dotycząca braku pomocy w rozwiązaniu problemu mieszkaniowego rodziny, złożona przez Panią [imię] [nazwisko].

Zgodnie ze Statutem Gminy Rzeczyca przyjętym Uchwałą Nr L/325/2018 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 30 października 2018r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Rzeczyca, przedmiotowa skarga została przekazana do rozpatrzenia Komisji skarg, wniosków i petycji. Po przeanalizowaniu całości sprawy Komisja w dniu 15 lutego 2019r. podjęła uchwałę Nr1/2019, w której wyraziła swoją opinię, uznając skargę za bezzasadną. Powyższa uchwała została przekazana Przewodniczącemu Rady Gminy.

Zgodnie z art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz.2096 z późn. zm.) skargę na wójta burmistrza lub prezydenta miasta) i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, rozpatruje Rada Gminy Rzeczyca, za wyjątkiem spraw należących do zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, kiedy to skarga rozpatrywana jest przez wojewodę.

W skardze Pani [imię] [nazwisko] postawiła następujące zarzuty: Podniosła, iż Wójt Gminy Rzeczyca był bezczynny w udzieleniu pomocy w rozwiązaniu problemu mieszkaniowego jej rodziny. Jednocześnie Skarżąca podnosi, iż Wójt nie wyraża woli wynajęcia żadnego z mieszkań opisanych w skardze, wskazując na wysokie koszty remontu oraz wysokie stawki czynszu najmu, co zważywszy na trudną sytuację materialną Skarżącej, powoduje brak możliwości finansowych na pokrycie niezbędnych wydatków remontowych i bieżących.

W toku czynności wyjaśniających, zmierzających do rozpatrzenia skargi oraz badania jej zasadności ustalono, co następuje:

W dniu 14 wrześniu 2016r. Pan [imię] [nazwisko] (mąż skarżącej) zwrócił się do Wójta Gminy Rzeczyca o przyznanie mieszkania socjalnego. W odpowiedzi, dniu 19 września 2016 r. pismem znak UG-RGO.7142.1.2016.KK Wójt Gminy Rzeczyca poinformował wnoszącego, że Gmina Rzeczyca nie dysponuje wolnymi mieszkaniami socjalnymi, w związku z czym brak jest możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosku. 28 września 2016 r. Pan [imię] [nazwisko] ponownie wystosował podanie do Wójta Gminy Rzeczyca, w którym zwrócił się o wynajęcie mieszkania znajdującego się na terenie Gminnego Ośrodka Kultury lub nad Ośrodkiem Zdrowia w Rzeczycu. Podczas spotkania jakie odbyło się w tej samej dacie w Urzędzie Gminy Rzeczyca, przy udziale Wójta Gminy Rzeczyca, poinformowano, że wymienione lokale wymagają gruntownych remontów, w ramach których konieczne jest wykonanie łazienek z wyposażeniem w tzw. biały montaż, remont i dostosowanie pomieszczeń na potrzeby urządzenia kuchni, oraz remont pozostałych pomieszczeń z przeznaczeniem na pokoje i korytarze. Mieszkanie w budynku Ośrodka Zdrowia w Rzeczycu wymagało ponadto wykonania instalacji C.O. wraz z grzejnikami, instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z urządzeniem grzewczym, instalacji elektrycznej oraz instalacji kanalizacyjnej. W lokalu należało ponadto zakupić i zamontować parapety okienne, wykonać tynki ścian, tynki sufitów, okładziny podłóg, zakupić i zamontować drzwi wewnętrzne i wejściowe.

Lokal w budynku GOK w Rzeczycu wymagał wykonania naprawy przewodów kominowych, wymiany instalacji elektrycznej oraz dostosowania pomieszczeń do funkcji mieszkalnej. Lokal położony jest ponadto na poddaszu budynku GOK, co sprawia, że wszystkie pomieszczenia lokalu są bardzo niskie, ze skosami dachowymi oraz niedostatecznym dostępem światła słonecznego. Wbrew twierdzeniu Skarżącej, lokal ten nie był nigdy uwzględniany jako ewentualne zaplecze mieszkaniowe dla lekarza. Po zapoznaniu się ze stanem technicznym obu lokali, Pan [imię] [nazwisko] nie podjął dalszych czynności związanych z ubieganiem się o wynajem żadnego z nich. Obecnie wszystkie mieszkania w budynku Ośrodka Zdrowia w Rzeczycu są przedmiotem najmu. Wszyscy najemcy wykonali niezbędne roboty remontowe we własnym zakresie i na

własny koszt. W dniu 17 grudnia 2018 r. do tutejszego Urzędu wpłynęło kolejne pismo męża Skarżącej o umożliwienie wynajęcia mieszkania w miejscowości Sadykierz.

W dniu sporządzenia przedmiotowego pisma, Skarżąca uzyskała od pracownika Urzędu Gminy w Rzeczy, zajmującego się gospodarką nieruchomościami, informację o braku wolnych mieszkań w gminnym zasobie, w tym mieszkań w budynku wielolokalowym w miejscowości Sadykierz.

W treści skargi z dnia 31 stycznia 2019 r. wymieniono również lokal w świetlicy wiejskiej w miejscowości Brzozów, który pozostaje wolny. Sytuacja prawna oraz stan techniczny lokalu został jednak przedstawiony Skarżącej podczas wizyty w Urzędzie Gminy w miesiącu grudniu ubiegłego roku. Lokal ten nie stanowi lokalu mieszkalnego i nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rzeczyca. Nie może więc być udostępniony na cele mieszkaniowe w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Lokal ten był przedmiotem najmu w latach 2012 – 2014 na mocy obowiązującego wówczas Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rzeczyca, przyjętego uchwałą Rady Gminy Rzeczyca Nr XVIII/151/08 z dnia 29.04.2008r. zmienionego Uchwałą Rady Gminy Rzeczyca Nr XXII/178/2012 z dnia 13.09.2012r., jednak z uwagi na brak możliwości zapewnienia ogrzewania z innego źródła niż kosztowna energia elektryczna (brak przewodów kominowych spalinowych) oraz brak łazienki w obrębie lokalu (istniejące nieogrzewane i niewyizolowane termicznie pomieszczenie sanitarne w poddaszu, dostępne z korytarza, bez możliwości przygotowania ciepłej wody użytkowej), w roku 2015 przyjęto Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rzeczyca na lata 2016 – 2020, w którym lokale w budynku świetlicy wiejskiej w Brzozowie nie zostały ujęte.

W odniesieniu do lokali w Świetlicy Wiejskiej w Grotowicach należy na wstępie zaznaczyć, że lokale przedmiotowe, włącznie z lokalem świetlicy znajdującym się na piętrze budynku, nie znajdują się w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rzeczyca na lata 2016 – 2020.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 78/2012 Wójta Gminy Rzeczyca z dnia 29 października 2012r. lokale z Świetlicy wiejskiej w Grotowicach podlegają wynajmowi na zasadach ogólnych wynikających z ustawy Kodeksu Cywilnego i w odniesieniu do pokoi gościnnych stawka najmu za dobę/osobę wynosi 10,00 zł netto. Pokoje przeznaczone są do użytkowania w okresie wiosenno – letnim z uwagi na brak izolacji termicznej posadzek i fundamentów, ponadto pokoje nie posiadają ogrzewania c.o. (zainstalowane są wyłącznie grzejniki elektryczne o dużej mocy).

Wspomniany w skardze „wynajem rodzinie” nie miał miejsca. Z uwagi na tragiczne zdarzenie losowe, jakim dotknięta została rodzina z Rzeczy, w wyniku którego spłonął w całości ich dom rodzinny wraz z całym dobytkiem, na czas wykonania remontu innego lokum, rodzina ta została umieszczona w pokojach gościnnych w Grotowicach. Pobyt ten miał charakter pomocy socjalnej samorządu gminnego udzielonej poszkodowanym przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Rzeczy. Ww. pokoje są przedmiotem najmu komercyjnego, zgodnie w przywołanymi powyżej Zarządzeniami Wójta Gminy Rzeczyca, na cele pobytu czasowego, za cenę najmu obliczaną jako iloczyn stawki za dobę/osobę, ilości dni pobytu oraz liczby wynajmujących.

Odnosząc się do ujętego w budżecie Gminy Rzeczyca zadania inwestycyjnego pn: *Zmiana sposobu użytkowania budynku komunalnego w Bobrowcu*, do którego nawiązuje Skarżąca w piśmie z 31.1.2019r. należy wyjaśnić, że zadanie przedmiotowe polegać będzie na wykonywaniu prac projektowych i przygotowawczych zmierzających do formalnej zmiany –przeznaczenia budynku komunalnego. Po uzyskaniu pozwolenia organu administracji architektoniczno - budowlanej na zmianę przeznaczenia budynku, uzyskaniu warunków przyłączenia z PGE i wykonaniu przyłączy energetycznych do każdego z planowanych mieszkań, możliwe będzie przystąpienie do pierwszych robót budowlanych i czynności geodezyjnych w zakresie wyodrębnienia poszczególnych mieszkań jako odrębnych nieruchomości. Wyodrębnione mieszkania wraz z gruntem, na którym są posadowione oraz częścią ułamkową prawa własności do gruntów wspólnych przeznaczone zostaną do zbycia w drodze przetargowej (przetarg nieograniczony na zbycie nieruchomości) po uprzednim oszacowaniu wartości rynkowej nieruchomości. Nabywca uzyska prawo własności do wyodrębnionego lokalu mieszkalnego po zawarciu aktu notarialnego – umowy kupna nieruchomości i będzie mógł przystąpić do wykonywania robót budowlanych i remontowych zgodnie z przygotowaną dokumentacją projektową. Planowany termin ogłoszenia przetargu na zbycie nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe to sierpień bieżącego roku.

Reasumując, skargę Pani . . . z dnia 31 stycznia 2019 roku na działania Wójta Gminy, uznać należy w całości za bezzasadną. Wójt Gminy Rzeczyca poinformował Skarżącą oraz jej małżonka o stanie zasobu mieszkaniowego zgodnie z obowiązującym Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem

Gminy Rzeczyca na lata 2016 – 2020, ponadto podczas każdej z wizyt Skarżącej oraz jej małżonka w tutejszym Urzędzie, wyczerpująco informowano o sytuacji prawnej i technicznej lokali i pomieszczeń nie ujętych w zasobie mieszkaniowym. Wskazywano na brak możliwości wynajmu tych lokali na cele mieszkaniowe z uwagi na niedostosowanie ich do pobytu stałego ludzi. Zwracano wielokrotnie uwagę na zagrożenie pożarowe w przypadku zastosowania źródła ciepła na paliwa stałe bezpośrednio w lokalu, brak zaplecza sanitarnego lub astronomiczne koszty ogrzewania w przypadku zastosowania ogrzewania elektrycznego. Ponadto należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W celu realizacji zadań, o których mowa wyżej, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy, który stanowić mogą lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie, przez lokal mieszkalny należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów (...) utworzono gminny zasób nieruchomości, w skład którego wchodzi wyłącznie lokale mieszkalne mogące służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Wszystkie te lokale są przedmiotem najmu. Obecnie na wolne lokale mieszkalne oczekują trzy rodziny, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Wszystkie te rodziny wyrażają zainteresowanie zakupem nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe w Bobrowcu.

Ponadto zgodnie z art. 239 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) w przypadku ponowienia skargi bez wskazania nowych okoliczności – Rada Gminy Rzeczyca może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.