

**UCHWAŁA NR LXIV/8/2023
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uznaje się skargę Pani M.T. na Burmistrza Miasta Mrągowo oraz na Zastępcę Burmistrza Miasta Mrągowo za bezzasadną w części dotyczącej Burmistrza z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Postanawia przekazać skargę do rozpatrzenia Burmistrzowi w części dotyczącej Zastępcy Burmistrza z tytułu pełnionego nadzoru pracodawcy nad pracownikiem.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej zobowiązując Przewodniczącego do poinformowania Skarżącej o sposobie załatwienia sprawy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Nikonor

Uzasadnienie

W dniu 3 lipca 2023 roku do Rady Miejskiej w Mrągowie wpłynęła skarga Pani M.T. w na Burmistrza Miasta Mrągowa oraz Zastępcy Burmistrza Miasta Mrągowa w przedmiocie „szykanowania i poczynañ ze strony U.M.” wobec osoby Skarżącej.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.) organem właściwym do rozpatrzenia skargi na Burmistrza jest Rada Miejska. Mając na względzie art. 18b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) skargę skierowano do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji (dalej Komisja).

Sprawa była rozpatrywana na posiedzeniach w dniu 10 lipca 2023r. i 24 sierpnia 2023r. Po zapoznaniu się z treścią skargi oraz wyjaśnieniami złożonymi przez Burmistrza, Komisja uznała skargę za bezzasadną w części dotyczącej Burmistrza oraz postanowiła, że wobec Zastępcy, jako pracownika urzędu podległego Burmistrzowi, postępowanie wyjaśniające winien przeprowadzić pracodawca tj. Burmistrz i taką rekomendację przedstawiła Radzie.

1.W skardze Skarżąca podnosi kwestie rzekomego szykanowanie jej osoby poprzez działania polegające na:

- odebraniu działki na rośliny jednoroczne,
- wypowiedzeniu umowy najmu garażu
- wypowiedzeniu umowy najmu mieszkania,

Komisja ustaliła, że Skarżąca zamieszkuje jeden z czterech lokali w budynku komunalnym, stanowiący własność Miasta, pozostającym w zarządzie miejskiej Spółki TBS. Do lokalu tego, jak i pozostałych w tym budynku, przypisane są piwnice (pow. ok. 4m²), wykorzystywane przez lokatorów do składowania opału. Do budynku przylega działka stanowiąca wspólną rekreacyjną przestrzeń lokatorów budynku.

Skarżąca, na podstawie umów dzierżawy z Miastem, dysponowała garażem (odrębny obiekt przylegający do budynku) oraz częścią działki wspólnej (również przyległej do budynku).

1.W okresie od 19.08.2005 do 31.12.2020 Skarżąca miała zawartą umowę na dzierżawę części działki pod ogródek. Z uwagi na zainteresowanie pozostałych lokatorów, wyrażających chęć dzierżawy części działki wspólnej pod ogródki dla nich, Zarządca podjął decyzję o przeznaczeniu całości działki przylegającej do budynku, stanowiącej podwórze budynku komunalnego, na cele rekreacyjne dla wszystkich lokatorów. Tym samym zarzucono pomysł wydzielania kolejnych jej fragmentów lub „licytowania” fragmentu dzierżawionego przez Skarżącą i przeznaczaniu go na rzecz kogoś innego. Umowa dzierżawy nie została wypowiedziana przez Skarżącą. Upłynął termin, na który została zawarta i nie przedłużono jej na kolejny okres.

2.W okresie od 1.05.2013 do 30.06.2023 zawarta była umowa najmu na garaż. Miasto, będące właścicielem garażu, uprawnione jest do przeznaczenia obiektu na sprzedaż. W ramach zasady konkurencyjności, każdemu przysługuje prawo przystąpienia do kupna garażu, Skarżącej również. Procedura sprzedażowa zobowiązuje do właściwego przygotowania obiektu – między innymi, jednym z elementów jest doprowadzenie do opróżnienia obiektu z rzeczy najemcy i uregulowanie wszelkich obciążeń np. w postaci umów dzierżawy. Nie jest prawdą, jakoby Skarżącej przysługiwało prawo pierwokupu (kwestia taka została podniesiona przez Skarżącą w piśmie do Urzędu z dnia 28.06.2023). Nie jest prawdą również, że „Miasto jedynie wyrażało zgodę i pokryło tylko koszty kupna drzwi garażowych i materiały na pokrycie dachu”, a za wynajęcie firmy i pokrycie kosztów robocizny Skarżąca musiała zapłacić sama. Przede wszystkim, oba kosztorysy zawierają pozycje zawierające koszt materiałów jak i robocizny. Kwoty wynikające z kosztorysów zostały zwrócone Skarżącej, co jest naturalną procedurą w każdym takim przypadku. Formuła zwrotu polega na odliczaniu najemcy ustalonej i zaakceptowanej kwoty remontu/zakupu od należnego czynszu dzierżawnego, do momentu jej wyczerpania.

Pierwszy wniosek Skarżącej dotyczył remontu dachu garażu i wpłynął w marcu 2015 roku. Na przedstawionym Skarżącej do akceptacji kosztorysie remontu dachu Skarżąca naniósł adnotację: „Otrzymałam 11.05.2015 i nie zgłaszam zastrzeżeń. /podpis/.”. Po jego zaakceptowaniu Skarżąca wyraziła wolę samodzielnego wykonania prac. Opcjonalnie prace mógł przeprowadzić Urząd. Kosztorys opiewał na kwotę 1178,71 zł. Protokół odbioru podpisano w dniu 17.11.2015. Spłata nastąpiła w dniu 30.06.2016. W protokole znajduje się adnotacja, iż prace wykonano niezgodnie z umową – Skarżąca samowolnie zdecydowała o zmianie materiałów wykorzystanych do pokrycia dachu, nie informując o tym Miasta. Ogólna kwota w związku tym wzrosła. Jednakże Miasto, przy odbiorze, przychyliło się na stronę Skarżącej i nie dochodziło demontażu

i przeprowadzenia prac zgodnie z zatwierdzonym przez strony kosztorysem. Prace zostały wykonane poprawnie, dlatego przyjęto protokolarnie odbiór prac, jednak bez zwrotu różnicy w kwocie.

Drugi wniosek dotyczył wymiany drzwi garażowych oraz wykonania posadzek - wpłynął w styczniu 2020 roku. Zgoda została udzielona na wymianę drzwi. Kosztorys opiewał na kwotę 4859,48 zł i został zaakceptowany przez Skarżącą. W kosztorysie znajdują się pozycje dotyczące i materiałów i robocizny. Skarżąca otrzymała zgodę na wymianę drzwi garażowych we własnym zakresie. Protokół odbioru prac podpisano 20.07.2020. Spłata nastąpiła 30.11.2022. Zgodnie z wolą właściciela, zgoda obejmowała tylko ten zakres prac. Jeżeli Skarżąca wykonała dodatkowo inne prace i to za nie zapłaciła, i nie dotyczyły one bieżącego utrzymania obiektu, które leży po stronie najemcy – wykonuje prace związane z bieżącym utrzymaniem, który to obowiązek wynika z umowy; po drugie: w sytuacji gdy wykonała prace remontowo-budowlane przekraczające warunki zapisane w umowie, wykonała je samowolnie, bez uzgodnienia z właścicielem. Najemcy nie wolno dokonywać samowolnych przeróbek/remontów/innych zmian bez zgody właściciela w obiektach niebędących własnością najemcy. W podaniu o wymianę drzwi Skarżąca nie wnioskowała o nowe tynki, a w skardze podnosi taką kwestię. Wnioskowała o naprawę posadzki, jednak na to nie otrzymała zgody. Skoro wyremontowała garaż wewnątrz poprzez położenie posadzki i położenie nowych tynków bez poinformowania o tym Miasta i bez zgody Miasta, to tym samym ujawniała samowolne wykonanie prac. Nie może zatem skarżyć się na to, że sama zapłaciła za te prace remontowo-budowlane. Skarżąca dokonując opisanego w Skardze remontu przyznała się do złamania warunków umowy i potwierdziła dokonaną samowolę. Zarzut jest zatem bezpodstawny. Dodatkowo Skarżąca, pomimo wezwania do wydania garażu, nie uczyniła tego we wskazanym terminie (4.07.2023). Z wyjaśnień wynika, że stawiała się na miejscu oświadczając, że nie wyda garażu. Wobec powyższego sprawa została skierowana do sądu (o czym Skarżąca została poinformowana). Po tym fakcie, do Urzędu wpłynęło w dniu 10.08.2023 pismo od Skarżącej informujące o opróżnieniu garażu. Dokumentacja fotograficzna wskazuje świeże prace rozbiórkowe na posadzce – została rozebrana kostka, położona tam wcześniej bez zgody właścicielskiej. W dniu 14.08.br. garaż został protokolarnie zwrócony na rzecz Miasta.

Trzeci wniosek, o zamontowanie rynien na garażu, został złożony 2.09.2020 roku. Spotkał się z odmową z uwagi na nierozliczenie poprzedniej inwestycji. W dniu 12.11.2020 roku wniosek został ponowiony ze wskazaniem, że montaż rynien Skarżąca wykona na własny koszt. I tym razem spotkał się z odmową, z uwagi na trwające postępowanie wyjaśniające w przedmiocie dokonania remontu zajmowanego mieszkania bez zgody i wiedzy właściciela, bez określenia jego zakresu i uzgodnienia tego faktu z Urzędem. Najemcy nie wolno dokonywać żadnych zmian w lokalu, niebędącym jego własnością, bez wiedzy i zgody właściciela, wychodzących ponad bieżące utrzymanie zajmowanego lokalu.

3.Skarżąca jest najemcą lokalu mieszkalnego od 1.11.1995. Wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło 26.11.2020r. i było efektem złamania warunków umowy najmu. Skarżąca dokonała samowolnych zmian w mieszkaniu bez wiedzy i uzgodnienia swoich działań z Miastem.

W historii najmu mieszkania, Skarżąca występowała z wnioskami o jego zamianę oraz wykup. Nie jest prawdą, jakoby jej wnioski były ignorowane i pozostawały bez echa, a odpowiedź brzmiała „nie, bo nie”. Za każdym razem udzielana była skarżącej odpowiedź. W przedmiocie wykupu lokalu bardzo dokładnie wyjaśniane było stanowisko o braku możliwości wystawienia mieszkania na sprzedaż: „W gminnym budynku położonym przy ul. B. znajdują się cztery lokale mieszkalne, z których jeden nie spełnia wymogów samodzielności koniecznych do jego ewentualnej sprzedaży. Zgodnie z posiadaną inwentaryzacją powierzchniową lokal mieszkalny nr XXX usytuowany na parterze budynku nie jest lokalem samodzielnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Pomieszczenia lokalu nr XXX rozdzielone są wspólnym korytarzem, stanowiącym jedyną drogę komunikacyjną do lokalu mieszkalnego nr XXXX usytuowanego na I piętrze budynku. Po jednej stronie wspólnego korytarza znajdują się przedpokój, pomieszczenie wc i kuchnia lokalu mieszkalnego nr XXX, a po przeciwnej stronie korytarza znajdują się dwa pokoje tego lokalu. Taki układ pomieszczeń odbiera lokalowi nr XXX cechy samodzielności. Ponieważ odrębną nieruchomości może stanowić wyłącznie samodzielny lokal, a lokal nr XXX takim nie jest, nie może on zatem być przedmiotem sprzedaży. W budynku tym nie został jeszcze wykupiony żaden z lokali, a w sytuacji gdy nie ma możliwości zbycia ich wszystkich, nie jest celowe przeznaczanie tych lokali do sprzedaży, o czym była już Pani informowana pismem naszym znak GGN.7125.12.2012 z dnia 31 lipca 2013 r.”.

Na wnioski w sprawie wykupu również każdorazowo udzielana była odpowiedź:

·wniosek z 06.02.2012 r. – odpowiedź: pismo GGN.7125.12.2012 z 27.02.2012,

- wniosek z 19.03.2012 r. – odpowiedź: pismo GGN.7125.12.2012 z 21.03.2012,
- wniosek z 09.07.2013 – odpowiedź: pismo GGN.7125.12.2012 z 31.07.2013,
- wniosek z 28.06.2023 – odpowiedź: pismo BIG.7125.17.2023 z 25.07.2023,
- wniosek z 07.08.2023 – odpowiedź: pismo BIG.7125.19.2023 z 10.08.2023.

Na wnioski o zmianę mieszkania również udzielane były odpowiedzi: pisma GKM.7140.6.2014 z 31.01.2014, GKM.7140.142.2019 z 8.10.2019, kolejne znak j.w. w datach: 23.12.2019r., 14.02.2020r. Ostatnie pismo z 16.08.2023r. umotywowane było już nie chęcią zamiany na większe, a z powodu braku miejsca na opał i za małej piwnicy. Z ustaleń Komisji wynika, że mieszkanie nie mogło być zamienione na większe z przyczyn proceduralnych, o czym Skarżąca była informowana. W obszernym wyjaśnieniu Burmistrz wskazywał: „Nawiązując do Pani wniosku, w sprawie poprawy warunków mieszkaniowych, poprzez zmianę zajmowanego lokalu mieszkalnego nr XXXX, znajdującego się w budynku przy ul. B. uprzejmie informuję, że zgodnie z Uchwałą Nr XLI/9/01 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 20 września 2001 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z urzędu możliwa jest wyłącznie zamiana na mniejszy lokal mieszkalny, jeżeli występująca różnica powierzchni mieszkalnej wynosi ponad 5 m² lub na lokal o mniejszej liczbie pokoi od dotychczas zajmowanego. Obecnie zajmuje Pani z rodziną lokal w budynku przy ul. B. o powierzchni użytkowej 58,06 m², w tym powierzchni mieszkalnej 38,07 m². W przedmiotowym lokalu zameldowanych jest 5 osób, a zgodnie z oświadczeniem złożonym w TBS „KARO” Sp. z o.o. w Mrągowie aktualnie zamieszkują 2 osoby, zatem zajmujecie Państwo normatywne mieszkanie dla rodziny.”. Dodatkowo Skarżąca była instruowana, w jakich okolicznościach może skutecznie przeprowadzić zmianę mieszkania, również na większe: „Poprawę warunków mieszkaniowych może Pani uzyskać przede wszystkim poprzez zmianę zajmowanego lokalu na inny, gdy znajdzie Pani we własnym zakresie innego najemcę mieszkania, chętnego na przeprowadzenie wzajemnej zamiany. Jeżeli wyrażą Państwo zgodę na wzajemną zmianę, proszę złożyć odpowiedni wniosek o zmianę w TBS „KARO” Sp. z o. o. w Mrągowie”. Mieszkanie mogłoby być zamienione na mniejsze (wniosek z lutego 2020 tego dotyczył), gdyby Miasto dysponowało w tamtym czasie wolnymi mieszkaniami. Skarżąca została pisemnie poinformowana o braku wolnych mieszkań. Nie kontynuowała jednak już tego wątku. Zdaniem Komisji chybiony jest zarzut braku odpowiedzi na wnioski skarżące.

Biorąc powyższe pod uwagę, Komisja stoi na stanowisku, że nie można uznać iż zarzuty podnoszone w skardze wobec Burmistrza są zasadne.

Rada Miejska w Mrągowie, stwierdza, co następuje: zgodnie z treścią art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie sprawy. Taka sytuacja nie miała miejsca. Po zapoznaniu się z przedstawioną przez Komisję argumentacją oraz po przeanalizowaniu skargi i zebranych w sprawie materiałów, postanowiła uznać skargę wobec Burmistrza za bezzasadną, w części zaś dotyczącej Zastępcy Burmistrza postanawia o przekazaniu jej Burmistrzowi do rozpatrzenia dzieląc argumentację Komisji.

Pouczenie:

Zgodnie z treścią art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.) - 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.