

**UCHWAŁA NR XII/89/25
RADY GMINY SKÓRZEC**

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Wójta Gminy Skórzec

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu skargi na Wójta Gminy Skórzec uchwala się co następuje:

§ 1. Skargę na Wójta Gminy Skórzec dotyczącą podwyższania czynszu najmu w budynku komunalnym w Dąbrówce – Ługu uznaje się za bezzasadną.

§ 2. Zobowiązuje się przewodniczącego Rady Gminy Skórzec do przekazania skarżącej niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem jako odpowiedzi na skargę.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Skórzec

Artur Jastrzębski-Pypowski

Uzasadnienie
do uchwały nr XII/89/25 Rady Gminy Skórzec z dnia 27 marca 2025 r.
w sprawie rozpatrzenia skargi na Wójta Gminy Skórzec

Dnia 31 stycznia 2025 r. do Rady Gminy Skórzec wpłynęła skarga na Wójta Gminy Skórzec.

Przedmiotem skargi jest podwyższanie czynszu najmu w budynku komunalnym w Dąbrówce – Ługu.

Skarżąca zarzuciła Wójtowi, iż z nieznanых powodów w ostatnim pół roku trzykrotnie podniósł cenę czynszu najmu w bloku komunalnym w Dąbrówce – Ługu. Podniosła, że takie podnoszenie czynszu jest niezrozumiałe, ponieważ w ostatnim czasie nie był przeprowadzany remont a warunki mieszkalne nie uległy polepszeniu. Wręcz przeciwnie, budynek jest w złym stanie technicznym, a mieszkańcy sami odprowadzają podatki za zakupy, produkty spożywcze, opłaty za media i ponoszą opłaty za ogrzewanie.

Jak stanowi art. 223 § 1 kpa organy samorządu terytorialnego rozpatrują oraz załatwiają skargi i wnioski w ramach swojej właściwości. Zgodnie z art. 227 kpa przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

Rada gminy jest właściwa, zgodnie z art. 229 pkt 3 kpa, do rozpoznania skargi na wójta w sprawach należących do jego kompetencji z wyjątkiem spraw należących do zadań zleconych z zakresu administracji rządowej.

Wójt gminy, na podstawie art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, kieruje bieżącymi sprawami gminy oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Ponadto jak stanowi art. 30 ust. 2 powyższej ustawy do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Zgodnie natomiast z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy gospodarki nieruchomościami. Zadania te precyzuje art. 4 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stanowiąc, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gmin, które to zadanie gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Jak stanowi art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową ustala właściciel. Jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala organ wykonawczy tej jednostki (w przypadku gminy – wójt) zgodnie z zasadami zawartymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zawierającym zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, uchwalanym przez radę gminy na co najmniej pięć kolejnych lat, na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Przewodniczący Rady Gminy - 4 lutego 2025 r., przekazał skargę przewodniczącemu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji do rozpatrzenia zgodnie z właściwością w zakresie zarzutów na Wójta Gminy. Przewodniczący Komisji - 5 lutego 2025 r. przekazał skargę członkom Komisji do zapoznania się z jej treścią.

Ze względu na to, że kolejne posiedzenie organu uchwałodawczego zaplanowano na koniec marca 2025 r. Skarżąca została poinformowana, iż jej skarga zostanie rozpatrzona na najbliższej sesji Rady Gminy Skórzec.

Na posiedzeniu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Skórzec – 13 marca 2025 r., jej członkowie zapoznali się z treścią skargi, dokonali jej analizy i ustalili, że pismo, które wpłynęło zawiera skargę na działalność Wójta Gminy Skórzec. Wyjaśnienia w sprawie złożył Wójt Gminy Skórzec. Informacji na ten temat udzieliła również zastępca Wójta.

Na podstawie przedłożonych dokumentów i złożonych wyjaśnień Komisja ustaliła, iż ostatni wzrost stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych a co za tym idzie wzrost czynszu najmu za mieszkania położone w budynku komunalnym w Dąbrówce – Ługu miał miejsce w styczniu 2025 r. – na rok 2025 a poprzedni w grudniu 2023 r. – na rok 2024.

Zmiana wysokości stawek czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skórzec ma zatem miejsce raz w roku i jest dokonywana na podstawie zarządzeń Wójta Gminy Skórzec

z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 1 – 3 uchwały nr XXXII/258/21 Rady Gminy Skórzec z dnia 8 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec na lata 2021 – 2025”.

Niezależnie od powyższego, w związku ze zmianą sposobu ogrzewania budynku i przejściem z ogrzewania przez lokatorów ze wspólnej kotłowni na ogrzewanie centralne zapewniane przez zarządcę budynku całkowicie bez udziału najemców, od października 2024 r. najemcy ponoszą koszty centralnego ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, zaliczkowo, miesięcznie a następnie jednorazowo z uwzględnieniem rocznego rozliczenia faktycznych kosztów ogrzewania. Po uwzględnieniu rozliczenia rocznego kosztów ogrzewania i wystąpieniu znacznych niedopłat za 2024 r., w lutym 2025 r., podniesiona została stawka zaliczkowa za ogrzewanie.

Jak wynika bowiem z § 4 ust. 4 uchwały nr XXXII/258/21 Rady Gminy Skórzec z dnia 8 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skórzec na lata 2021 – 2025” oraz zapisów zawartej ze Skarżącą umowy najmu lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów, właściciel lokalu oprócz czynszu będzie pobierał opłaty za dostawę wody, energii elektrycznej i ciepłej, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz inne opłaty eksploatacyjne według wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację.

Ze zgromadzonych informacji wynika zatem, że nie doszło do zarzucanego przez Skarżącą trzykrotnego wzrostu czynszu w ciągu pół roku.

Po zapoznaniu się ze skargą, materiałami zgromadzonymi w sprawie i złożonymi wyjaśnieniami Komisja postanowiła o uznaniu skargi za bezzasadną i zarekomendowała Radzie Gminy podjęcie uchwały uznającej skargę na Wójta Gminy Skórzec dotyczącą podwyższania czynszu najmu w budynku komunalnym w Dąbrówce – Ługu za bezzasadną.

Radni zebrani 24 marca 2025 r. na posiedzeniu wspólnym komisji Rady Gminy Skórzec przyjęli ustalenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji oraz uznali je za wyczerpujące i zaaprobowali projekt uchwały o uznaniu skargi za bezzasadną.

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.

Przewodniczący Rady Gminy Skórzec

Artur Jastrzębski-Pypowski