

**UCHWAŁA NR X/328/19
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 10 września 2019 r.**

w sprawie skargi na działanie Prezydenta Miasta Szczecin w zakresie odmowy realizacji wniosku o wykup lokalu komunalnego

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, poz. 1629, Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 730, poz. 1133), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje za bezzasadną skargę Pani _____ zam. w Szczecinie przy ul. _____ na działanie Prezydenta Miasta Szczecin w zakresie odmowy realizacji wniosku o wykup lokalu komunalnego pod ww. adresem.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 04 czerwca 2019 r. Pani _____ złożyła skargę na działanie Prezydenta Miasta Szczecin działającego w imieniu Gminy Miasto Szczecin _____ ie odmowy realizacji jej wniosku o wykup lokalu komunalnego, położonego przy ul. _____ w Szczecinie. Skarżąca zarzuciła przewlekłe załatwianie jej wniosku, złożonego w listopadzie 2010r. Po licznych monitach Skarżąca otrzymała odmowną odpowiedź w sprawie realizacji wniosku o wykup ww. lokalu mieszkalnego z uwagi na montaż innego rodzaju ogrzewania niż tego, który wynikał z umowy najmu zawartej w 1961r. przez jej ojca. Skarżąca uzasadniła, że stała się najemcą przedmiotowego lokalu od 12.04.1999r. na skutek wstąpienia w stosunek najmu po śmierci swojej matki. Przy czym zmiana sposobu ogrzewania z pieców kaflowych na ogrzewanie elektryczne nastąpiła przed wejściem przez nią w umowę najmu, co wiązało się z wydaniem zgody na zmianę sposobu ogrzewania przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zdaniem Skarżącej zgoda na zmianę sposobu ogrzewania lokalu została wydana w sierpniu 1996r., jednak administracja nie posiada zgłoszenia i protokołu odbioru. Sama także nie jest w posiadaniu tych dokumentów. Skarżąca stwierdziła, że jako jedyna ze wszystkich najemców w bloku została zmuszona do legalizacji łazienki i uregulowania sprawy z metrażem w lokalu, co uczyniła na własny koszt. Jednak Gmina wciąż odmawia jej wykupu lokalu z uwagi na zmianę ogrzewania, czego nie wymagano od żadnego z jej sąsiadów przy realizacji wniosków o wykup lokali na ich własność. Skarżąca nie zgadza się z warunkami, które musi spełnić, aby wykupić najmowany od lat lokal tj. legalizacji na swój koszt obecnego elektrycznego ogrzewania lub przywrócenia stanu poprzedniego tj. pieców kaflowych, które nie są ogrzewaniem bezpiecznym i ekologicznym.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego na posiedzeniu Komisji ds. Skarg, Wniosków i Petycji RM w dniu 26 sierpnia 2019 roku ustalono, że pismem z dnia 30.01.2019r. Pani _____ została przez Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości Urzędu Miasta Szczecin poinformowana o zakończonej odmownie realizacji złożonego przez nią wniosku z dnia 25.11.2009r. o sprzedaż najmowanego lokalu komunalnego przy ul. _____ w Szczecinie. Przyczyną odmownej decyzji był bezskuteczny wpływ wyznaczonego terminu na legalizację samowolnie wykonanego ogrzewania elektrycznego w najmowanym lokalu, bądź przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego. W kwestii zarzutu bezczynności Gminy Miasto Szczecin przy rozpatrzeniu wniosku Skarżącej o wykup lokalu Pani Anna Sztokowska – Z-ca Prezydenta Miasta Szczecin wyjaśniła, że wniosek najemcy o sprzedaż lokalu z dnia 25.11.2009r wpłynął do Urzędu Miasta w dniu 29.11.2010r. Z uwagi na bardzo dużą liczbę składanych wniosków przez najemców lokalu, średni czas oczekiwania na ich realizację wynosił w tamtych latach ok. 4 lata. Wobec tego w I półroczu 2014 roku Urząd Miasta podjął działania związane z przygotowaniem lokalu nr _____ przy ul. _____ do sprzedaży na rzecz dotychczasowego najemcy. W wyniku analizy dokumentacji dołączonej do wniosku przez zarządcę nieruchomości tj. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie stwierdzono rozbieżności w lokalu. Zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Zarządzenia Nr 70/14 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 18 lutego 2014r. zatytułowanym *Tryb*

postępowania w zakresie przygotowywania dokumentacji do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy miasto Szczecin na rzecz ich najemców, zadaniem zarządcy jest ustalenie, czy w lokalu nie wykonano samowoli budowlanej. W dniu 13-06-2014r. został sporządzony protokół stanu technicznego, z którego wynikało, że w mieszkaniu w miejsce pierwotnie istniejących pieców kaflowych zamontowane zostały cztery grzejniki elektryczne blaszane. Z protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w dniu 21-03-1961r. wynika, że pierwotnie w lokalu znajdowały się dwa piece kaflowe – w pokoju i w kuchni. W dniu 19-08-1996r. ówczesnemu najemcy, Pani

została wydana warunkowa zgoda na podłączenie ogrzewania elektrycznego w postaci akumulacyjnych grzałek w piecach kaflowych do wewnętrznej linii zasilającej budynek, jednak nie nastąpił odbiór tych prac stosownym protokołem technicznym. Natomiast w trakcie wizji w lokalu pracownika ZBiLK stwierdzono, że w lokalu rozebrano piece kaflowe i zamontowano cztery grzejniki elektryczne blaszane, tj. w pokojach, kuchni i łazience, co zostało potwierdzone notatką służbową z dnia 20-10-2014r. W momencie wstąpienia w stosunek najmu lokalu po zgonie Pani

, na okoliczność, czego został sporządzony Aneks nr 1/99 z dnia 12-04-1999r. do umowy najmu z dnia 30-03-1961r., Skarżąca przejęła wszystkie prawa i obowiązki najemcy, stając się jednocześnie odpowiedzialną m.in. za stan techniczny lokalu. Ponieważ to nie zarządca dokonał montażu grzałek elektrycznych w mieszkaniu, nie ulega wątpliwości, że prace te zostały wykonane samowolnie, wbrew art. 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018r., poz. 1234, poz. 1496), który stanowi, iż najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Wobec stwierdzonego stanu faktycznego w lokalu, Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie kilkakrotnie informował Panią pisemnie o konieczności dostarczenia protokołu odbioru technicznego elektrycznego ogrzewania lokalu zgodnie z określonymi warunkami, jak również wskazywał, że do tego czasu sprawa realizacji wniosku o sprzedaż lokalu pozostaje bez dalszego biegu:

1. pismo znak: ZBiLK/R-Północ/JO/3720/2014 z 29-09-2014r.,
2. pismo znak: ZBiLK.RPÓŁNOC.4325.2014.PK z 24-11-2014r.,
3. pismo znak: ZBiLK.RPÓŁNOC.5206.2014.PK z 12-12-2014r.,
4. pismo znak: ZBiLK.RPÓŁNOC.207.2014.PK z 02-02-2015r. (do pełnomocnika adw. Patrycji Siwiec).

Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych wykazywał wolę uregulowania kwestii samowolnie wykonanego ogrzewania w lokalu, a tym samym umożliwienia najemcy nabycie lokalu od Gminy Miasto Szczecin. Z inicjatywy zarządcy zostały Pani dwukrotnie przesłane (za ww. pismami z dnia 24-11-2014r. i 12-12-2014r.) warunki na wykonanie ogrzewania elektrycznego w lokalu. Zostało również przygotowane porozumienie w sprawie dostosowania lokalu do stanu zgodnego z prawem. Z wyżej przywołanej notatki służbowej z dnia 20-10-2014r. wynika także, że inspektor nadzoru w branży elektrycznej wystąpił z propozycją umówienia się na wizję lokalną w mieszkaniu, na co Skarżąca nie wyraziła zgody. Wobec nie podjęcia żadnych działań w zakresie uregulowania sprawy ogrzewania w mieszkaniu, Pani została dwukrotnie wezwana przez Urząd Miasta – Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości do legalizacji samowoli lub przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (pisma znak: WMIRSPN.IV.7125.24.2010.DKU z dnia 30-05-2018r. i WMIRSPN-IV.7125.24.2010.MŚ z dnia 29-08-2018r.) Ostateczny termin został wyznaczony na dzień 30-11-2018r.

Wobec braku reakcji ze strony najemcy, pismem znak: WMIRSPN-IV.7125.24.2010.MŚ dnia 30-01-2019r. sprawa realizacji wniosku Pani o sprzedaż lokalu została ostatecznie zakończona, jako bezprzedmiotowa. Ponadto, skarga Pani w tym zakresie była już rozpoznana w marcu 2019r. o czym Skarżąca została poinformowana pismem z dnia 21.03.2019r. uznając skargę za niezasadną. W uzasadnieniu wskazano m. ecnym stanie p przeniesienie prawa własności lokalu przy ul. na rzecz Pani skutkowałoby ewentualną odpowiedzialnością Gminy Miasto Szczecin, jako sprzedającego za wady fizyczne zbywanego lokalu. Stan techniczny lokalu musi być zgodny z obowiązującym prawem i wtedy może stanowić przedmiot obrotu. Legalizacja dokonanych zmian

w zakresie sposobu ogrzewania w lokalu ma na celu potwierdzenie prawidłowości wykonania prac, zgodności z wydanymi warunkami oraz sztuką budowlaną. W przywołanej wyżej odpowiedzi na skargę Pani została poinformowana, że w przypadku legalizacji ogrzewania i podpisania aneksu do umowy najmu, sprawa wykupu lokalu będzie mogła być procedowana w oparciu o nowy wniosek i na podstawie przepisów obowiązujących w dacie jego realizacji.

W świetle powyższych ustaleń skargę Pani należy uznać za bezzasadną z tych samych powodów, jakie wykazano w piśmie z dnia 21.03.2019r.

Zgodnie z przepisem art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego, 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.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska