

**UCHWAŁA Nr XLI / 109 / 2017**  
**Rady Miasta Skierniewice**  
**z dnia 24 sierpnia 2017 roku**

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezydenta Miasta Skierniewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948, z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r., poz. 1257) - Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

- § 1. Uznaje się skargę Pani \_\_\_\_\_, zamieszkałej w \_\_\_\_\_, na działalność Prezydenta Miasta Skierniewice w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Skierniewice – za bezzasadną.
- § 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Skierniewice do udzielenia skarżącej odpowiedzi na skargę, o której mowa w § 1 poprzez doręczenie uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Andrzej Melon

Załącznik do uchwały  
Rady Miasta Skierniewice  
Nr XLI/109/2017  
z dnia 24 sierpnia 2017 r.

### Uzasadnienie

Pismem z dnia 21 lipca 2017 r. znak PNIK-V.1411.158.2017 Wojewoda Łódzki, działając na podstawie art. 231 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017r., poz. 1257), przekazał Radzie Miasta Skierniewice do rozpatrzenia skargę Pani . . . , zam. . . ul. . . na działalność Prezydenta Miasta w zakresie odmowy zamiany lokalu mieszkalnego zajmowanego przez skarżącą, jej męża i dorosłego syna na dwa odrębne lokale mieszkalne, bądź odmowy wynajmu na jej rzecz lub na rzecz syna skarżącej Tomasza Chodzickiego samodzielnego lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego miasta Skierniewice.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego – organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności prezydenta miasta (jeżeli przepisy szczególne nie określają innych podmiotów), jest rada gminy (miasta).

Rada Miasta Skierniewice po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego i po zapoznaniu się z okolicznościami i istotą sprawy - uznała tę skargę za bezzasadną.

Rozpatrując skargę Rada Miasta Skierniewice uwzględniła następujące okoliczności faktyczne i prawne sprawy.

Lokal mieszkalny nr . . . w budynku przy ul. . . Pani . . . (poprzednio . . .), zajmuje od marca 2008 roku. Lokal ten skarżąca uzyskała z zasobu mieszkaniowego miasta Skierniewice w wyniku zamiany zajmowanego wówczas wraz z synem . . . lokalu jednopokojowego z wnęką kuchenną, przedpokojem i łazienką z w.c. w budynku komunalnym przy ul. . . w Skierniewicach, który został przyznany skarżącej w styczniu 2003 roku (z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe w poprzednim miejscu jej zamieszkiwania). Przedmiotowa zamiana została wówczas dokonana ze względu na stan zdrowia syna . . . w stosunku do którego na czas określony ustalono umiarkowany stopień niepełnosprawności, a głównie co podkreślała wówczas Skarżąca - z uwagi na zbyt małą Jej zdaniem powierzchnię lokalu dla dwóch osób i krępującą sytuację przebywania i spania w jednym pokoju z dorastającym synem.

Z poczynionych przez Radę Miasta Skierniewice ustaleń wynika, że lokal obecnie zajmowany przez Skarżącą, jej syna i męża to dwa pokoje z kuchnią, przedpokojem oraz łazienką z w.c. o powierzchni użytkowej 37,00m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej 26,44m<sup>2</sup>, posiadający pełne wyposażenie techniczne. Lokal ten wskazany został Skarżącej do zasiedlenia w stanie technicznym odpowiednim do zamieszkania, (lokal wybiątkowany ze sprawnymi urządzeniami i wyposażeniem technicznym istniejącym w lokalu). Jednocześnie każda osoba skierowana do objęcia w użytkowanie lokalu komunalnego, w porozumieniu i za zgodą Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Skierniewicach, ma możliwość przeprowadzenia w lokalu na swój koszt określonych prac remontowych. Skarżąca skorzystała z takiej możliwości i za zgodą ZGM-u przed zasiedleniem przedmiotowego lokalu dokonała wymiany sanitariatów na nowe oraz przeprowadziła inne prace remontowe związane z utworzeniem łazienki w pierwotnie istniejącym pomieszczeniu wnęki kuchennej

oraz kuchni w miejscu w.c. (w pomieszczeniach tych ułożona została na koszt najemcy glazura i terakota). Wszystkie wykonane przez skarżącą prace remontowe zostały odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym tego lokalu, sporządzonym w dniu 04.04.2008r.

Rada Miasta Skierniewice ustaliła, że starania o zamianę lokalu nr przy ul. w na dwa odrębne lokale mieszkalne, ewentualnie wynajem osobnego lokalu mieszkalnego dla siebie i męża (związek małżeński zawarty w dniu 12.09.2013r.) bądź osobnego lokalu mieszkalnego dla syna Skarżąca rozpoczęła w lipcu 2014 roku, tj. po okresie 6 lat zamieszkiwania wraz z synem w tym lokalu. W uzasadnieniu pism kierowanych do Urzędu w tej sprawie (pisma z dnia 12.09.2013r., z dnia 18.02.2015r., które wpłynęło w dniu 08.04.2015r., z dnia 02.09.2015r., z dnia 25.09.2015r., z dnia 10.12.2015r., z dnia 19.04.2017r., z dnia 19.05.2017r.), Pani wskazywała za małą - jej zdaniem - powierzchnię zajmowanego lokalu w stosunku do ilości zamieszkujących tam osób oraz narastający konflikt z synem , polegający na braku porozumienia z synem jeśli chodzi o ponoszenie opłat z tytułu użytkowania wspólnie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Skierniewice, określa uchwała Nr XXVII/89/12 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Skierniewice. Zgodnie z przepisami § 13 ust. 1 i 2 tej uchwały - osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym miasta może dokonać zamiany zajmowanego lokalu na inny lokal za pisemną zgodą Wynajmującego lub osoby przez niego upoważnionej. Należy wskazać, że w przypadku zamiany, o którą wnioskuje Skarżąca, zastosowanie mają przepisy § 13 ust. 3 pkt. 3 tej uchwały, które stanowią, że zamiany lokalu mieszkalnego można dokonać, gdy najemca zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. gdy ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej w lokalu występuje znaczne zagęszczenie (łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na wszystkie osoby uprawnione do zamieszkiwania nie przekracza 5 m<sup>2</sup>). W lokalu mieszkalnym przy ul. , na jedną osobę uprawnioną (zameldowaną) i w nim zamieszkującą przypada powyżej 5m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi (powierzchni mieszkalnej), co oznacza, że zagęszczenie w lokalu nie występuje. W tej sytuacji, z uwagi na nie spełnienie przez skarżącą wyżej określonych uwarunkowań, określonych w uchwale Rady Miasta Skierniewice, odmówiono jej przyznania kwalifikacji do zamiany zajmowanego wspólnie z synem i mężem (a wcześniej także z wnuczką i przebywającą nieformalnie, bez zameldowania partnerką syna), lokalu mieszkalnego na dwa odrębne lokale mieszkalne.

W ocenie Rady Miasta Skierniewice w przedmiotowej sprawie nie jest również możliwe przyznanie Skarżącej oraz Jej synowi kwalifikacji do wynajmu samodzielnego lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego miasta, bowiem nie są spełnione uwarunkowania określone w § 11 pkt. 1 przywołanej wyżej uchwały, który stanowi, że przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby zamieszkujące przez okres minimum ostatnich trzech lat w lokalu, w którym na jedną uprawnioną (zameldowaną) osobę przypada do 5m<sup>2</sup> (włącznie) powierzchni łącznej pokoi, przy czym okres ostatnich trzech lat zamieszkiwania w zagęszczeniu nie dotyczy sytuacji gdy zagęszczenie powstało na skutek urodzenia się nowego(ych) członka(ów) rodziny. O powyższych ustaleniach skarżąca oraz jej syn zostali poinformowani pismami odpowiednio z dnia 14.05.2015r. i z dnia 17.07.2015r.

Zgodnie z dokonanyymi przez Radę Miasta Skierniewice ustaleniami, w lokalu mieszkalnym przy ul. w okresie od 04.03.2008r. do 10.09.2015r. zameldowane były na pobyt stały dwie osoby, tj. skarżąca i Jej syn Tomasz.. Od 10.09.2015r.

do 24.10.2016r. na pobyt stały zameldowane były trzy osoby bowiem w lokalu zameldowana została córka ..... ur. .... W okresie od 30.01.2015r. do 31.07.2016r. w lokalu tym zameldowany był na pobyt czasowy ..... który na stałe zameldowany jest w miejscowości ..... gm. .... Pan ..... w przedmiotowym lokalu zameldowany został ponownie w dniu 17.07.2017r. na pobyt czasowy do dnia 31.07.2018r. W wyżej wymienionych okresach na osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu przypadało ponad 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. W dniu 24.10.2016r. z lokalu przy ul. .... w ..... wymeldowana została ..... ur. .... którą Jej matka (nie zameldowana w lokalu przy ul. .... zameldowała na pobyt stały i zamieszkuje z nią u swoich rodziców w miejscowości ..... gm. .... w budynku murowanym, jednopiętrowym, stanowiącym własność rodziców, o powierzchni 120m<sup>2</sup>, posiadającym pełne wyposażenie techniczne. Zatem od dnia 24.10.2016r. do dnia 17.07.2017r. w lokalu przy ul. .... w ..... zameldowane były dwie osoby natomiast od 17.07.2017r. trzy osoby w tym jedna ..... na pobyt czasowy.

Jeśli zaś chodzi o podnoszony przez Panią ..... problem związany z konfliktem wewnątrzrodzinnym pomiędzy nią, a jej synem ..... wyjaśnić należy, że konflikty pomiędzy domownikami są wewnętrzną sprawą członków danego gospodarstwa domowego i powinny być rozwiązywane w inny sposób niż poprzez przyznawanie z zasobu mieszkaniowego miasta osobnych mieszkań i jako taki nie stanowi on podstawy do zakwalifikowania do wynajmu osobnego lokalu komunalnego. Na marginesie dodać trzeba, że do przyznania kwalifikacji do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Skierniewice, poza koniecznością występowania zagęszczenia w zamieszkiwanym (w określonym okresie czasu) lokalu, spełniony winien być także warunek niskiego dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy (próg określony w uchwale Rady Miasta), a ponadto winna być także udokumentowana przesłanka zamieszkiwania (centrum życiowe) na terenie miasta Skierniewice przez okres co najmniej ostatnich 5 lat. Dopiero po łącznym spełnieniu uwarunkowań, o których mowa wyżej istnieje możliwość zakwalifikowania wnioskodawcy do wynajmu lokalu z zasobu mieszkaniowego miasta.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, Rada Miasta Skierniewice ustaliła, że sprawa dotycząca zamiany lokalu przy ul. .... na dwa odrębne lokale mieszkalne ewentualnie wynajem samodzielnego lokalu mieszkalnego na potrzeby Pani ..... i Jej męża, była rozpatrywana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na posiedzeniu w dniu 09.05.2017r. Komisja jednogłośnie negatywnie zaopiniowała dokonanie zamiany przedmiotowego lokalu na dwa odrębne lokale, jak również zakwalifikowanie skarżącej do grona osób, które oczekują na wynajem samodzielnego lokalu komunalnego. Komisja stanęła na stanowisku, że w zajmowanym przez Panią ..... lokalu mieszkalnym przy ul. ...., na osobę zamieszkującą w tym lokalu przypada 8,75m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej natomiast na osobę zameldowaną w lokalu przypada 13,22m<sup>2</sup> tej powierzchni. O zajęтым negatywnym stanowisku w tej sprawie skarżąca została poinformowana pismem z dnia 12.05.2017r., doreczonym jej w dniu 18.05.2017r. Z kolei sprawa zakwalifikowania syna skarżącej, Pana ..... do wynajmu samodzielnego lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego miasta rozpatrywana była przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w dniu 03.12.2015r. Komisja po dokonanych na miejscu oględzinach i analizie zgromadzonych dokumentów w tej sprawie wydała jednogłośnie negatywną opinię w sprawie zakwalifikowania Pana ..... do wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego miasta Skierniewice. Podstawą negatywnego rozpatrzenia sprawy były (podobnie jak w przypadku sprawy Pani .....), uwarunkowania określone w § 11 pkt.1 przytoczonej powyżej uchwały Nr XXVII/89/12 Rady Miasta Skierniewice z dnia

29 sierpnia 2012r., który stanowi, że przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby zamieszkujące przez okres minimum ostatnich trzech lat w lokalu, w którym na jedną uprawnioną (zameldowaną) osobę przypada do 5m<sup>2</sup> (włącznie) powierzchni łącznej pokoi, przy czym okres ostatnich trzech lat zamieszkiwania w zagęszczeniu nie dotyczy sytuacji gdy zagęszczenie powstało na skutek urodzenia się nowego(ych) członka(ów) rodziny. W przedmiocie tej sprawy ustalone zostało wówczas, że w okresie ostatnich trzech lat Pan [imię] zamieszkiwał wraz z pozostałymi członkami rodziny w lokalu mieszkalnym przy ul. [ulica] w [miasto] w którym na jedną osobę uprawnioną przypadało 6,61m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a więc ponad 5 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

Rada Miasta po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, uznała również, iż zarzuty skarżącej odnośnie niewłaściwego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Skierniewice przez Prezydenta Miasta Skierniewice w sprawie Pani [imię] nie są zasadne.

Pani [imię] (samotnie wychowująca syna [imię] ur. [data]) w [miasto] uzyskała prawo do wynajmu lokalu komunalnego, położonego w [ulica] przy ul. [ulica]. Był to lokal składający się z jednego pokoju, kuchni oraz łazienki z w.c. o powierzchni użytkowej 24,00m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej 15,00m<sup>2</sup>. Lokal został Jej wówczas wynajęty z uwagi na występujące w poprzednim miejscu zamieszkania tj. w budynku przy ul. [ulica] zagrożenie bezpieczeństwa zdrowia i życia zamieszkujących tam osób (ze względu na jego zły stan techniczny). Mieszkanie to, w którym Pani [imię] wraz z synem zameldowana została w dniu 10.03.2003r., zostało przez nią zdane do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Skierniewicach w czerwcu 2003 roku – wymeldowanie nastąpiło w dniu 17.06.2003r., tj. po trzech miesiącach użytkowania przedmiotowego lokalu.

Obecnie, tj. po 14 latach (akta zarchiwizowane i następnie zniszczone), nie można ustalić czy udostępnianie lokalu przez Panią [imię] osobom trzecim faktycznie miało miejsce. Spółka ZGM także nie dysponuje dokumentami, które by to potwierdzały. W lipcu 2003 roku lokal ten, po jego oddaniu przez Panią [imię] został wynajęty innej osobie, umieszczonej na liście oczekujących na przydział mieszkania na 2003 rok. Przy czym należy zwrócić uwagę na fakt, iż w przypadku pozbawienia Pani [imię] praw do lokalu mieszkalnego przy ul. [ulica] w związku z ewentualnym podnajmowaniem tego lokalu – prowadzone w tej sprawie postępowanie trwałoby znacznie dłużej niż wymieniony okres zamieszkiwania tej osoby w przedmiotowym lokalu (udowodnienie podnajmu, wypowiedzenie umowy najmu lokalu i terminy z tym związane, a przy braku opróżnienia lokalu - przekazanie sprawy na drogę postępowania sądowego).

W czerwcu 2015 roku Pani [imię] zwróciła się do Urzędu w sprawie wynajmu dla Niej i Jej syna [imię] lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego miasta z uwagi na posiadaną trudną sytuację mieszkaniową, tj. brak stałego miejsca zamieszkiwania oraz przebywanie wraz z synem w czasowo wynajmowanych na terenie miasta lokalach pod różnymi adresami, a w ostatnim czasie przebywanie z synem w lokalu u swojego ojca, gdzie mieszkała także trzyosobowa rodzina jej siostry (obecnie czteroosobowa). Z uwagi na występujące zagęszczenie w lokalu przy ul. [ulica] którego najemcą jest ojciec Pani [imię], wynoszące 4,48m<sup>2</sup> na osobę zamieszkującą w lokalu, a ponadto uzyskiwany niski dochód miesięczny przypadający na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, a także zamieszkiwanie na terenie miasta Skierniewice przez okres ponad 5 lat Pani [imię] w lipcu 2015 roku zakwalifikowana została do wynajmu lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego miasta.

Pozytywna opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej w tej sprawie spowodowała, że Pani [imię] umieszczona została na rocznej liście osób i rodzin uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego lub zamiany lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu miasta Skierniewice w 2016 roku, pod pozycją [numer] (lista obejmowała 32 sprawy, a po dokonywanych zmianach w zarządzeniu Prezydenta Miasta ostatecznie liczyła 46 spraw).

Pani [imię] wynajem obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego przy ul. [adres] uzyskała w kwietniu 2016 roku (zameldowana w lokalu w dniu 14.04.2016r.) jako siódma w kolejności wynajmowanych lokali spośród osób umieszczonych na opracowanej na 2016 rok rocznej liście. Zaznaczyć należy, że wynajmowanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta nie odbywa się w kolejności umieszczenia na rocznej liście, lecz ze względu na to jaki lokal (o jakiej powierzchni i wyposażeniu technicznym, a także położeniu), został zwolniony do zasiedlenia. Lokale dopasowywane są pod tym względem do stanu osobowego przyszłego lokatora, stanu zdrowia członków jego gospodarstwa domowego, a także możliwości przyszłego regulowania należności czynszowych za dany lokal.

Za zajmowany od kwietnia 2016 roku lokal mieszkalny przy ul. [adres] regulowane są przez Panią [imię] na bieżąco należności czynszowe i inne związane z użytkowaniem tego lokalu. Ponadto w celu wyjaśnienia podnoszonych przez Panią wątpliwości związanych z faktycznym zamieszkiwaniem Pani [imię] w przedmiotowym lokalu, Spółka ZGM przeprowadziła w tej sprawie postępowanie wyjaśniające. Pani [imię] wezwana do złożenia wyjaśnień oświadczyła, że pracuje zawodowo w kilku miejscach pracy i stąd jej wielogodzinne nieobecności, jednakże w mieszkaniu tym zamieszkuje wraz z synem [imię]. Jednocześnie została uprzedzona o ewentualnych konsekwencjach, związanych z nie zamieszkiwaniem w najmowanym lokalu komunalnym.

Przy czym należy zaznaczyć, że najemca lokalu komunalnego nie ma obowiązku codziennego przebywania w wynajmowanym lokalu komunalnym. Sama Skarżąca w złożonej skardze, jak również wcześniej złożonym piśmie napisała, że przez okres półtora roku nie przebywała w lokalu, przy ul. [adres], którego jest najemcą, bowiem zamieszkiwała z mężem w wynajmowanym innym lokalu mieszkalnym poza terenem miasta.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia Rada Miasta Skierniewice uznała skargę Pani [imię] za bezzasadną.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*[Podpis]*  
Andrzej Melon

#### Pouczenie:

Zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257): „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.