

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OPOLA**

z dnia 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Prezydenta Miasta Opola

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 i poz. 1629, z 2019 r. poz. 60, poz. 730) – Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uznać za nieuzasadnioną skargę nr OR-I.1510.10.2019 mieszkanki Opola.

2. Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. W wykonaniu niniejszej uchwały przewodniczący Rady Miasta Opola zawiadomi Skarżącą.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Komisji Skarg, Wniosków
i Petycji

Radna Jolanta Kawecka

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Opola

z dnia.....2019 r.

Uzasadnienie

W dniu 11.04.2019 r. do Biura Rady Miasta wpłynęła skarga mieszkanki Opola na Prezydenta Miasta Opola, a w dniu 18.04.2019 r. wpłynęło uszczegółowienie wcześniejszego pisma. Skarga dotyczyła braku możliwości wykupu mieszkania komunalnego.

Po zapoznaniu się z treścią skargi, jak również z dokumentacją i wyjaśnieniami złożonymi celem jej zbadania Rada Miasta Opola uznała skargę za nieuzasadnioną.

Szczegółowe wyjaśnienia dotyczące spraw spadkowych nieruchomości przy ul. 1 Maja w Opolu zostały udzielone Skarżącej pismem z dnia 20.02.2018 r. nr GN.6824.1.2017.MF.

Jednocześnie Urząd Miasta Opola wielokrotnie informował Skarżącą o obowiązujących na przełomie lat 1945-1994 przepisach dotyczących przydziału lokali mieszkalnych. Wyjaśniał, że ówczesne władze kwaterunkowe - w drodze decyzji administracyjnych przydzielały lokale we wszystkich budynkach, niezależnie od ich formy własności. Ten szczególny tryb najmu, miał zastosowanie w tych miejscowościach, gdzie „występowały trudności w zaspokajaniu potrzeb lokalowych”.

W 1983 r. zgodnie z powyższym trybem najmu Skarżąca uzyskała przydział mieszkania w budynku, stanowiącym własność osób prywatnych, przy ul. 1 Maja w Opolu.

Przedmiotowe mieszkanie oraz następny, zajmowany od 2006 r. przez Skarżącą lokal (wskazany przez współwłaścicieli nieprawidłowo jako lokal socjalny) w ww. budynku nie stanowił własności Gminy Opole.

Gmina Opole stała się właścicielem 3/18 części niewydzielonych nieruchomości położonej w Opolu przy ul. 1 Maja, stanowiącej wcześniej własność Skarbu Państwa, na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody Opolskiego z dnia 29 maja 2009 r. nr IG.IV.HN.7723-1/1/09. Zgodnie z wpisem w Księdze Wieczystej nieruchomość stanowi obecnie współwłasność dziewięciu osób fizycznych i Gminy Opole.

Gmina Opole nigdy nie administrowała przedmiotową nieruchomością, nie miała również możliwości rozporządzania poszczególnymi lokalami. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu, Wydział I Cywilny z dnia 09.04.2002 r. został wyznaczony zarządca nieruchomości, posiadający stosowną licencję zawodową w tym zakresie. Zarządca został zobowiązany do składania Sądowi, kwartalnych sprawozdań finansowych.

W Sądzie Rejonowym w Opolu od lat toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Gmina nie miała żadnych zobowiązań wynikających z wydanych decyzji administracyjnych, w tym również do zapewnienia najemcom oraz użytkownikom lokali zamiennych.

Wszyscy najemcy, w tym najem ustanowiony wcześniej decyzją administracyjną lub najem wolnorynkowy znajdują się pod taką samą ochroną prawa. Obowiązujące przepisy prawa nakładają na gminę obowiązek wskazania lokalu socjalnego osobie, która została uprawniona do jego otrzymania na mocy wyroku orzekającego eksmisję.

Z powództwa współwłaścicieli nieruchomości przy ul. 1 Maja w Opolu, z uwagi na zaległości Skarżącej w opłatach czynszowych lokalu, wyrokiem Sądu Rejonowego w Opolu dnia 30.11.2005 r. orzeczono eksmisję z zajmowanego lokalu z prawem do otrzymania lokalu socjalnego. Złożona przez Gminę Opole oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie została zrealizowana.

Nie mniej jednak rozumiejąc trudną niejednokrotnie sytuację osób mieszkających, na podstawie wydanych decyzji administracyjnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych - Urząd Miasta Opola wielokrotnie informował o możliwości ubiegania się o najem lokalu komunalnego, na zasadach ogólnych określonych w przepisach prawa miejscowego (wcześniej: uchwała nr XLVII/608/01 Rady Miasta z dnia 18 października 2001 r. oraz obowiązującą uchwałą nr XI/163/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Opola (z póź.zm)).

Na podstawie powyższych przepisów w 2014 r. Skarżąca została umieszczona na liście osób oczekujących na wskazanie lokalu komunalnego.

Z dniem 22.08.2016 r., po wykonanym przez przyszłych najemców remoncie, została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Nysy Łużyckiej w Opolu. Najemcy we wrześniu 2018 r. zwrócili się z wnioskiem o nabycie zajmowanego lokalu.

W związku z powyższym, do rozpatrzenia wniosku o sprzedaż lokalu na rzecz najemcy mają zastosowanie wyłącznie przepisy prawa miejscowego, obowiązujące w dacie złożenia wniosku.

Istotne jest, że posiadanie umowy najmu nie gwarantuje najemcy wykupu zajmowanego lokalu, nie powoduje też roszczenia w stosunku do właściciela o jego sprzedaż. Odmowa sprzedaży lokalu nie pozbawia najemcy i jego bliskich prawa do zamieszkiwania w lokalu. Potrzeby mieszkaniowe najemcy pozostają zaspokojone.

Obecnie, racjonalnie prowadzona gospodarka mieszkaniowym zasobem komunalnym ma na celu utrzymanie liczby lokali (wykupy mieszkań w znacznym stopniu spowodowały uszczuplenie zasobów), która służyć ma zaspokajaniu rosnących potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Opole.

W związku z powyższym wnioski najemców o nabycie zajmowanych lokali są szczegółowo weryfikowane, uwzględniając między innymi lokalizację budynku, stan techniczny, okres zamieszkiwania najemcy, regularne wnoszenie opłat czynszowych, sposób korzystania z lokalu, powierzchnię, liczbę pozostałych lokali gminnych we wspólnocie mieszkaniowej. W tym przypadku decyzja o braku zgody na sprzedaż lokalu została podjęta z uwagi na okres zamieszkiwania najemców w przedmiotowym lokalu oraz z uwzględnieniem udziału Gminy we wspólnocie mieszkaniowej wynoszącym w budynku przy ul. Nysy Łużyckiej w Opolu - 32.11% - 5 lokali.

Ponadto poinformowano wnioskodawców, że nie spełniają warunków określonych w obowiązującej Uchwale nr XI/178/15 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2015 r. (z póź.zm.) w sprawie określenia zasad obrotu lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Opole, do uzyskania przy sprzedaży, bonifikaty w wysokości od 20 -

60%. Bonifikatę udziela się pod warunkiem, że osoba fizyczna była najemcą nabywanego lokalu przez okres co najmniej 10 lat przed dniem jej nabycia.

Zgodnie z umową najmu mieszkańcy pozostają najemcami zajmowanego lokalu komunalnego od dnia 01.09.2016 r.

Zgodnie z ww. uchwałą, w sytuacji, w której najemca nie spełnia kryteriów umożliwiających nabycie przez niego lokalu z bonifikatą, przedmiotowy lokal może zostać wyznaczony do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na jego rzecz za cenę ustaloną na podstawie jego wartości (100%).

Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do zastosowania obowiązujących do dnia 31.12.2015 r. przepisów uchwały Rady Miasta Opola z 29 stycznia 2004 r. (z późn. zm.) w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy miasta Opola na rzecz najemców, oraz do zaliczenia do 2,5 letniego okresu najmu w lokalu komunalnym okresu oczekiwania na wskazanie mieszkania, w tym okresu od chwili uzyskania w 1983 r. przydziału lokalu w budynku przy ul. 1 Maja w Opolu.

Ponadto Rada Miasta Opola stwierdziła, że ponowna weryfikacja przekazania kamienicy przy ul. 1 Maja w Opolu w ręce prywatne nie jest w kompetencji miasta lecz sądu.

Mając na uwadze powyższe Rada Miasta Opola uznała skargę za nieuzasadnioną.

Pouczenie:

W przypadku ponownego złożenia skargi w temacie będącym przedmiotem skargi rozpatrzonej w dniu dzisiejszym bez wskazania nowych okoliczności sprawy Rada Miasta Opola może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego (art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego).