

UCHWAŁA NR XVIII/213/2020
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 30 czerwca 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Prezydenta Miasta Stargard

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 i 695) uchwala się, co następuje:

§ 1. Skargę zamieszkałego w Stargardzie dotyczącą nieprzydzielenia przez Prezydenta Miasta Stargard mieszkania docelowego z zasobów Gminy-Miasta Stargard, uznaje się za bezzasadną.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miejskiej

Michał Bryła

Opinia Nr 54/2020
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Monika Kuczyńska-Skiba

Sz-054

UZASADNIENIE

W dniu 18 maja 2020 roku do Rady Miejskiej w Stargardzie e-mailem wpłynęła skarga zamieszkałego w Stargardzie dotycząca nieprzydzielenia przez Prezydenta Miasta Stargard mieszkania docelowego skarżącemu z zasobów Gminy-Miasta Stargard.

Na posiedzeniu w dniu 24 czerwca 2020 roku członkowie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej zapoznali się z dokumentami w tej sprawie, dodatkowo posiłkując się wyjaśnieniami złożonymi na posiedzeniu Komisji przez Pana Rafała Zajacę Prezydenta Miasta Stargard, Panią Agatę Kmiec-Luciuk Prezes Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., Pana Marka Czabanowskiego Kierownika Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz przez Skarżący został poinformowany o rozpatrzeniu skargi przez merytoryczną Komisję oraz Radę Miejską w terminach wskazanych w piśmie ERM.0012.3.12.2020.3 z dnia 3 czerwca 2020 roku.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej po wnikliwym przeanalizowaniu skargi jak i pisemnych i ustnych wyjaśnień złożonych podczas posiedzenia uznała, że skarga jest bezzasadna.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej uznała, że przedmiotowa sprawa przybrała znamiona skargi w związku z brakiem możliwości odstąpienia od eksmisji skarżącego wraz z córką z zajmowanego lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy-Miasta Stargard. Skarżący od 2013 roku nie wywiązywał się z zobowiązań czynszowych jak i z wielokrotnych prób udzielenia pomocy skarżącemu w uregulowaniu zaległości za zajmowany lokal, w tym również poprzez programy oddłużeniowe, do których przystąpił. Zdaniem skarżącego brak stałego zatrudnienia i wykonywanie jedynie prac dorywczych były powodem sprawowania samodzielnej opieki nad małoletnią córką. Zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu przy placu Świętego Ducha w Stargardzie na 31 maja 2020 roku wynoszą 50 370,20 złotych, bez odsetek.

posiadał tytuł prawny do lokalu przy placu Świętego Ducha w Stargardzie na podstawie umowy o najem nr EM.4020/2/2013 z dnia 29 kwietnia 2013 roku. Skarżący dokonał dobrowolnej zamiany lokalu własnościowego zlokalizowanego przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego na lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta o większej powierzchni użytkowej. Skarżący dokonał zamiany lokalu w związku z licznymi problemami, jakie występowały w posiadanym mieszkaniu w zakresie zakłóceń ciągu przewodów kominowych oraz uzyskaniem od Prezydenta Miasta informacji o możliwości przyznania -po dokonaniu zamiany- mieszkania docelowego, dwupokojowego z zasobów miasta.

Skarżący należności czynszowych w naliczonym wymiarze za zajmowany lokal nie uiszczał. Zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu na 31 marca 2015 roku wynosiły 6 083,45 złotych. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Ostateczną konsekwencją utraty przez lokatora tytułu prawnego do użytkowania lokalu mieszkalnego jest konieczność jego opróżnienia. Gdy dotychczasowy najemca nie opróżni dobrowolnie zajmowanego lokalu

mieszkalnego, wynajmujący może wytoczyć powództwo o orzeczenie przymusowego opróżnienia lokalu. Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Normy te określa art. 14 wyżej wymienionej ustawy. Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. wypowiedziało skarżącemu umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na 30 czerwca 2015 roku. Po upływie okresu wypowiedzenia wynajmujący - STBS Sp. z o. o. wezwał skarżącego do dobrowolnego opróżnienia lokalu mieszkalnego, zajmowanego bez tytułu prawnego. W związku z tym, że lokal nie został uwolniony, wynajmujący wystąpił o wydanie lokalu w drodze postępowania sądowego. Sąd Rejonowy w Stargardzie w sprawie z powództwa Gminy-Miasta Stargard orzekł eksmisję skarżącego wraz z córką z lokalu przy placu Świętego Ducha w Stargardzie z prawem do najmu lokalu socjalnego. Wyrok został wpisany przez STBS Sp. z o. o. do rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego w 2015 roku w grupie gospodarstw domowych dwuosobowych.

Zasady przydziału lokali do najmu socjalnego określa uchwała Nr XXV/296/2013 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta Stargard Szczeciński i pomieszczeń tymczasowych oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1290 z późn. zm.). W myśl § 29 ust. 1 uchwały, przydziały lokali socjalnych Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań realizuje w kolejności ich uwalniania według zasady: 1 lokal dla osób z rejestru wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, 2 lokale dla osób z listy uprawnionych do przydziału lokali socjalnych. Zgodnie z § 29 ust. 3, w szczególnych przypadkach, na wniosek Biura Przydziału i Zamiany Mieszkań, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej wynajmujący może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego poza kolejnością wynikającą z rejestru wyroków. STBS Sp. z o.o. wystąpiło do Komisji Mieszkaniowej z wnioskiem o wydanie pozytywnej opinii w kwestii przydziału poza kolejnością wynikającą z rejestru wyroków lokalu przy ulicy Pomorskiej w Stargardzie do najmu socjalnego dla skarżącego i jego córki. Lokal przy ulicy Pomorskiej składa się z jednego pokoju o powierzchni 19,56 m², kuchni i WC. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 28,73 m². Lokal posiada instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ogrzewany jest piecem kaflowym. Komisja Mieszkaniowa na posiedzeniu w dniu 15 listopada 2018 roku negatywnie zaopiniowała przydział tej rodzinie lokalu przy ulicy Pomorskiej. Jednocześnie na niniejszym posiedzeniu Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała pozytywnie przydział rodzinie skarżącego do najmu socjalnego poza kolejnością lokalu przy ulicy Bydgoskiej w Stargardzie. Lokal ten składa się z jednego pokoju o powierzchni 22,80 m², kuchni i WC. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 35,96 m². Lokal posiada instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, jest ogrzewany piecem kaflowym. W lokalu istnieje możliwość wykonania łazienki. Przedmiotowy lokal spełniał przesłanki wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - lokal nadający się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Powierzchnia mieszkalna lokalu pozwala na jego wskazanie dwuosobowemu gospodarstwu. Podejmując powyższą opinię członkowie Komisji Mieszkaniowej wzięli pod uwagę wielokrotne próby udzielenia pomocy skarżącemu w uregulowaniu zaległości za zajmowany lokal.

Skarżący wielokrotnie występował do Prezydenta Miasta i STBS Sp. z o. o. z prośbą o pomoc we wnoszeniu opłat oraz w spłacie zaległości czynszowych. Wielokrotnie otrzymywał pomoc.

W październiku 2013 roku skarżący złożył wniosek o udzielenie obniżki czynszu. Uzyskał od 1 listopada 2013 roku obniżkę stawki czynszu w wysokości 40% na okres 12 miesięcy. Przed upływem 6 miesięcy od otrzymania obniżki czynszu skarżący winien zgłosić się do weryfikacji uprawnienia do uzyskiwania obniżki czynszu. Zgodnie z § 25 i 26 uchwały Nr XIV/153/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargard Szczeciński na lata 2016-2021 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 521 z późn.zm.), najemca w zależności od wysokości dochodów może uzyskać obniżkę w wysokości 20%, 30% lub 40% stawki czynszu. Z uwagi na to, że skarżący nie zgłosił się do weryfikacji i nie przedłożył zaświadczenia o wysokości dochodów a także z uwagi na fakt, iż skarżący nie wносił opłat za używanie zajmowanego lokalu, po 6 miesiącach obniżka czynszu została wstrzymana.

Dnia 30 października 2013 roku skarżący zgłosił się do Działu Windykacji STBS Sp. z o. o. w celu rozłożenia spłaty zaległości czynszowych na raty. Jednak nie wywiązał się z powyższego.

W 2014 roku zwrócił się z wnioskiem o przystąpienie do programu oddłużeniowego. Zasady uczestnictwa w programie regulowała uchylona już uchwała Nr XIX/221/2012 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Programu i zasad udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1998 z późn.zm.). Decyzją Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stargardzie DR.5.4010-6384(167M)/14 wyrażono zgodę na umorzenie 100% zaległości za lokal pod warunkiem regularnego wnoszenia opłat czynszowych i zamiany zajmowanego lokalu na lokal wskazany przez wynajmującego. Z uwagi na zaprzestanie wnoszenia opłat czynszowych skarżący 24 lutego 2015 roku został wyłączony z uczestnictwa w programie. Wówczas to STBS Sp. z o.o. wypowiedział skarżącemu umowę najmu przedmiotowego lokalu a następnie skierował do sądu wnioski o opróżnienie lokalu przy placu Świętego Ducha w Stargardzie.

Ponownie 9 października 2015 roku skarżący zwrócił się z prośbą o udzielenie pomocy w sprawie umorzenia zaległości czynszowych oraz w sprawie zamiany zajmowanego mieszkania. Ponownie został włączony do uczestnictwa w programie oddłużeniowym decyzją Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej DR.54010-12156(80M)/15 z dnia 7 grudnia 2015 roku. Skarżący zobowiązał się do regularnego wnoszenia bieżących opłat, uczęszczania na wyznaczone terminy do Powiatowego Urzędu Pracy, podjęcia pracy zaproponowanej przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej lub Powiatowy Urząd Pacy, w tym zatrudnienia wspomaganego. Po zrealizowaniu powyższego miało nastąpić umorzenie 100% zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu. Pracownik socjalny w związku z powyższym zaproponował skarżącemu zawarcie kontraktu socjalnego zawierającego powyższe zobowiązania, w szczególności dotyczące podjęcia działań aktywizacji zawodowej, co miało przyczynić się do poprawy sytuacji materialnej rodziny. Z uwagi na posiadane przez skarżącego doświadczenie zawodowe w branży budowlanej, pracownik socjalny zaproponował klientowi uczestnictwo w grupie remontowo-budowlanej Centrum Integracji Społecznej. Jednak skarżący odmówił podpisania kontraktu socjalnego, oświadczając, iż wynagrodzenie w CIS-ie jest zbyt niskie. Świadczenie za zaproponowaną pracę wyniosłoby około 700 zł i był to dochód wyższy niż uzyskiwane przez skarżącego świadczenia z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wraz z deklarowanym dochodem z prac dorywczych. W związku z powyższym decyzja w sprawie udzielenia pomocy w ramach programu została uchylona w dniu 8 lutego 2016 roku. Poza odmową podjęcia zatrudnienia wspomaganego przyczyną uchylenia było również niewnoszenie na bieżąco opłat czynszowych za zajmowany lokal.

Po szeregu interwencji skarżącego w różnych instytucjach państwowych ponownie skarżący otrzymał szansę uregulowania zaległości. Wynajmujący pozytywnie zaopiniował przywrócenie zainteresowanego do uczestnictwa w programie oddłużeniowym. Na podstawie decyzji DR.5.4010-7079(100M)/16 z dnia 5 września 2016 roku spłata 20% zaległości z tytułu używania zajmowanego lokalu została rozłożona na 60 miesięcznych rat. Po zrealizowaniu kontraktu socjalnego, w szczególności warunku wnoszenia opłat bieżących za lokal, nastąpić miało umorzenie pozostałych 80% należności. Ponownie skarżący nie wywiązał się z zobowiązań i został wykluczony z uczestnictwa w programie oddłużeniowym decyzją z dnia 19 stycznia 2017 roku.

W grudniu 2017 roku Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań STBS Sp. z o. o. zaprosiło skarżącego na spotkanie w celu omówienia możliwości spłaty zadłużenia oraz przedstawienia propozycji zamiany na lokal o niższej kategorii wartości użytkowej, w tym na lokal z piecami. Warunki dokonywania zamian lokali komunalnych reguluje uchwała Nr XXV/296/2013 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2013 r. oraz obowiązująca wówczas procedura zamian lokali, zatwierdzona przez Prezydenta Miasta w dniu 15 września 2016 r. Przepisy te nie pozwalają dłużnikom na zamianę zajmowanego lokalu na lokal o wyższych opłatach. Jednak skarżący oświadczył, iż jest zainteresowany wyłącznie lokalem wyposażonym w centralne ogrzewanie z sieci miejskiej.

Skarżącemu i jego córce została złożona oferta zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przy ulicy Bydgoskiej w Stargardzie DM.4013/32/2018 z dnia 3 grudnia 2018 roku. Nie zgłosili się jednak w celu zawarcia umowy. W związku z tym, wynajmujący wystąpił do sądu o nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi orzekającemu eksmisję a następnie skierował przedmiotowy wyrok do realizacji przez komornika sądowego.

Z uwagi na to, że skarżący nie wywiązał się z dotychczasowych ustaleń, nie ma możliwości odstąpienia od eksmisji z zajmowanego lokalu. Zgodnie z § 4 ust. 12 koncepcji zamian lokali zatwierdzonej przez Prezydenta Miasta w dniu 6 lutego 2019 roku wyjątkiem jest znalezienie przez skarżącego osoby chętnej do wzajemnej zamiany lokali, co pozwoliłoby spłacić w całości zadłużenie skarżącego. Potwierdzeniem czynności względem wzajemnej zamiany jest złożenie stosownych wniosków o zamianę lokali w STBS Sp. z o.o.

Mając na uwadze przebieg całej sprawy, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej na posiedzeniu w dniu 24 czerwca 2020 roku po kompleksowym rozpatrzeniu skargi dotyczącej nieprzydzielenia przez Prezydenta Miasta Stargard mieszkania docelowego z zasobów Gminy-Miasta Stargard, jednogłośnie uznała skargę za bezzasadną. Wyjaśniono i omówiono zasady przydziału lokali mieszkalnych oraz konsekwencje niedokonywania płatności czynszowych względem wynajmującego - STBS Sp. z o.o. jak i nierealizowania zawartych przez skarżącego kontraktów w ramach zaoferowanych programów oddłużeniowych.

W zakresie powyższych wyjaśnień Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej podkreśla, że Prezydent Miasta Stargard działał w tej sprawie w granicach wyznaczonych prawem. Zgodnie bowiem z przepisem art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Procedura przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu miasta jest realizowana zgodnie z przepisami wyżej wymienionej uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie.

Mając na uwadze powyższe, Komisja wnosi o podjęcie przedmiotowej uchwały.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 239 § 1 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 ponowi skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego.

Wnioskodawca:

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Stargardzie

Przewodniczący Komisji


Norbert Śliwa