

**Uchwała Nr LXXIV/587/18
Rady Miasta Otwocka
z dnia 11 października 2018 r.**

w sprawie rozpatrzenia skargi na Prezydenta Miasta Otwocka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 229 pkt. 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.), Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1

Uznaje się brak zasadności skargi Pani Agnieszki Ewiak na Prezydenta Miasta Otwocka w związku z odmową zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz przekształcenia lokalu socjalnego na lokal komunalny z powodów wskazanych w uzasadnieniu uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Otwocka.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA**
Jarosław Tomasz Margielski

Uzasadnienie

W dniu 16 maja 2018 roku wpłynęło pismo Wojewody Mazowieckiego wraz ze skargą Pani Agnieszki Ewiak, które zostało zakwalifikowane jako skarga na działalność Prezydenta Miasta Otwocka w zakresie odmowy załatwienia wniosku o zawarcie umowy lokalu socjalnego na czas nieokreślony oraz odmowy przekształcenia lokalu socjalnego na lokal komunalny.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniu w dniu 17.09.2018r. omawiała przedmiotową sprawę.

W wyniku przeprowadzonego postępowania, Komisja ustaliła, że stosownie do treści art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r., poz. 1610 ze zm.), zwanej dalej ustawą, umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. W związku z takim brzmieniem przepisu art. 23 ust. 1 ustawy, który wyraźnie wskazuje, że umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się wyłącznie na czas określony, brak podstaw prawnych do zawarcia takiej umowy na czas nieokreślony.

Umowa o najem lokalu socjalnego z uprawnionym może ulec przedłużeniu wtedy, gdy znajduje się on nadal w sytuacji uzasadniającej dalsze korzystanie z niego. Ta kolejna umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta na czas oznaczony; również ona - w razie potrzeby - może ulec dalszemu przedłużeniu „na następny okres”.

Odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jak i najem wydzielonych z tego zasobu lokali socjalnych regulowane są umowami cywilnoprawnymi. Wszelkie spory wynikłe na tym tle rozstrzygane są w postępowaniu cywilnym przed sądami powszechnymi (postanowienie NSA z 28 sierpnia 2009 r., I OSK 799/2009, Lexis.pl nr 2269241; postanowienie WSA w Lublinie z 18 marca 2010 r., III SAB/Lu 3/2010, Lexis.pl nr 2294252).

W konsekwencji brak podstaw do przyjęcia, aby odmowa załatwienia wniosku o zawarcie umowy lokalu socjalnego na czas nieokreślony, nastąpić miało w drodze decyzji administracyjnej, postanowienia lub innego aktu czy czynności z zakresu administracji publicznej, dotyczącego uprawnień lub obowiązków wynikających z przepisów prawa. W związku z powyższym ewentualne zaniechania Prezydenta Miasta, w opisanym wyżej zakresie, nie noszą znamion beczynności.

Jeśli chodzi o możliwość przekształcenia lokalu socjalnego w lokal komunalny, ustawa z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i pomieszczeń tymczasowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1392 ze zm.) stwarzała możliwość takiego przekształcenia, jednak tylko pod warunkiem, że w miejsce lokali przekształconych na komunalne gmina utworzy odpowiednią liczbę lokali socjalnych o identycznym standardzie co lokale przekształcone (art. 21 ust 6 powołanej ustawy).

Gmina Otwock w 2010 roku zakończyła budowę dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Poetyckiej 15A i ul. Pogodnej 6A w Otwocku. Realizacja tych inwestycji była prowadzona przy wsparciu

środków Skarbu Państwa. Uzyskane lokale wykorzystano na inny niż zamierzony cel jakim były lokale socjalne. Korzystając z treści obowiązującego wówczas art. 21 ust. 6 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i pomieszczeń tymczasowych, w ramach rekompensaty wyodrębniła ze swojego dotychczasowego zasobu mieszkaniowego w stosownej ilości lokale, których status zmieniono na lokale socjalne. Z takiej formy pomocy finansowej wsparcia budownictwa mieszkaniowego, Gmina Otwock skorzystała jednorazowo.

Obecnie, na skutek zmiany powyższej ustawy, która weszła w życie z dniem 1 maja 2018 roku zmianie uległa m.in. treść wspomnianego art. 21 ust. 6 i w chwili obecnej dotyczy możliwości zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego w chodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy (poprzednio przepis ten dotyczył lokalu socjalnego) utworzonego z wykorzystaniem finansowego wsparcia.

Biorąc pod uwagę fakt, że żaden przepis prawa nie zobowiązuje organu wykonawczego gminy do zmiany przeznaczenia lokalu (z socjalnego na komunalny), skarga w tym zakresie na Prezydenta Miasta Otwocka jest bezzasadna.

Wobec powyższych ustaleń Rada Miasta Otwocka nie znalazła podstaw do uznania skargi na Prezydenta Miasta Otwocka za zasadną.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA OTWOCKA
Jarosław Tomasz Margielski