

**UCHWAŁA NR XIX/24/20**  
**RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU**

z dnia 9 kwietnia 2020 r.

**w sprawie skargi mieszkańców: Pana A.K. i Pana T.M. na działanie Burmistrza Szczawna-Zdroju, złożonej w biurze Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju w dniu 22 listopada 2019 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.), Rada Miejska uchwala co następuje:

**§ 1.** Po rozpatrzeniu skargi mieszkańców: Pana A.K. i Pana T.M. na działanie Burmistrza w przedmiocie: chęci nabycia przez skarżących na własność lokali mieszkalnych wraz z garażami, złożonej w biurze Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju w dniu 22 listopada 2019 r., po złożeniu wyjaśnień przez Burmistrza i uzyskaniu opinii Komisji Skarg, Wniosków i Petycji z dnia 28.02.2020r. o uznaniu jej za zasadną - Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju postanowiła uznać skargę za zasadną z przyczyn zawartych w nw. opinii:

"Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju, po zapoznaniu się z treścią skargi, przedłożonymi przez autorów skargi dokumentami, stanowiskiem przedstawionym ustanie na Komisji oraz odpowiedzią Burmistrza, uznaje skargę za uzasadnioną.

Garaże, których dotyczy skarga, były przez dziesięciolecia wynajmowane przez mieszkańców ulicy Mickiewicza 48 aż do 2013 r. Umowy najmu zostały zakończone z inicjatywy Gminy z uwagi na zły stan techniczny garaży. Od tego czasu mieszkańcy wielokrotnie zgłaszali chęć ponownego wynajęcia garaży oraz chęć ich wykupu na własność wraz z wykupem lokali mieszkalnych. Od 2018 r. prowadzona była intensywna wymiana korespondencji pomiędzy Urzędem Miejskim a autorami skargi. Odbyły się też spotkania, w tym osobiście z Burmistrzem. Przez cały ten czas mieszkańcy ulicy Mickiewicza byli zapewniani o istnieniu po stronie Gminy woli załatwienia ich sprawy po myśli mieszkańców. Odsuwanie w czasie momentu załatwienia sprawy tłumaczone było przez Urząd koniecznością załatwienia spraw formalnych i proceduralnych. Ostatecznie jednak - wbrew oczekiwaniom mieszkańców - działki, na których posadowione są garaże, zostały przeznaczone przez Burmistrza do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.

W ocenie Komisji działanie Burmistrza, jako reprezentanta Gminy, było nieprawidłowe i mogło podważyć zaufanie obywateli do organów władzy publicznej oraz do samej Gminy. Nie tylko zostały zignorowane potrzeby najbardziej zainteresowanych sprawą mieszkańców ulicy Mickiewicza 48 - autorów skargi, ale ponadto przez bardzo długi czas byli oni wprowadzani w błąd co do intencji Burmistrza w sprawie garaży. Nadto, nie istniały żadne przeszkody prawne w załatwieniu sprawy po myśli autorów skargi, a odmienna, zgodna z prawem, choć arbitralna, decyzja Burmistrza o przeznaczeniu garaży do sprzedaży w drodze przetargu, nie znajduje – w świetle wcześniejszych zapewnień składanych autorom skargi – żadnych uzasadnionych podstaw. Istotnym jak również fakt, iż po podjęciu przez Burmistrza – w ocenie Komisji- nieuzasadnionej decyzji o sprzedaży garaży, ze strony Urzędu nie podjęto należytych działań w rzetelnym zakomunikowaniu tej decyzji zainteresowanym mieszkańcom i wyjaśnieniu im motywów działania Burmistrza. Opisany powyżej sposób działania, nacechowany jest władcym, jednostronnym i arbitralnym postępowaniem bez liczenia się z głosem mieszkańców i ich potrzebami. Nie ma przy tym znaczenia fakt, iż ostatecznie na przetargu garaże nie zostały zbyt osobom trzecim, gdyż takie ryzyko istniało, co powodowało niepokój i nieprzychylność autorów skargi. Tymczasem istotą działania organów samorządowych powinno być

promowanie idei integracji mieszkańców, wspieranie inicjatywy lokalnej i skracanie dystansu pomiędzy mieszkańcami a władzami Gminy.

W niniejszej sprawie trzeba też zwrócić uwagę na fakt, iż od czasu rozwiązania umów najmu w 2013 r. upłynęło już prawie 7-lat i tak długi czas nie udało się załatwić sprawy garaży mimo wykazania się znaczną inicjatywą przez zainteresowanych mieszkańców. Z nieznanych przyczyn w tym czasie garaże były udostępniane przez Gminę podmiotom trzecim, w tym m.in. Panu J. D., na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, co wskazuje na możliwość naruszenia zasady bezstronności i jednakowego traktowania obywateli. Burmistrz, poproszony o wyjaśnienie tej sprawy, udzielił jedynie lakonicznej odpowiedzi, która w żaden sposób nie pozwala na usunięcie wątpliwości co do motywów jego działania.

W tym stanie rzeczy Komisja przekazując skargę do rozpatrzenia przez Radę rekomenduje uznanie jej za uzasadnioną.”

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju do powiadomienia skarżących o sposobie rozpatrzenia skargi poprzez przesłanie odpisu niniejszej uchwały zawierającej uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o treści art. 239 kpa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Szczawnie-Zdroju

**Michał Broda**

## Uzasadnienie

W dniu 22.11.2019 r. do Biura Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju wpłynęła skarga mieszkańców Pana A.K. i Pana T.M. na działanie Burmistrza w przedmiocie: chęci nabycia przez skarżących na własność lokali mieszkalnych wraz z garażami.

Zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 1 Statutu Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój do zakresu działania Komisji Skarg, Wniosków i Petycji należy rozpatrywanie skarg dotyczących działalności Burmistrza i kierowników jednostek organizacyjnych.

W związku z powyższym ww. skarga została przekazana Przewodniczącemu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w celu przeprowadzenia przez Komisję postępowania wyjaśniającego polegającego na dokładnym zbadaniu zarzutów przedstawionych w skardze.

Zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 1 Statutu Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, Komisja prowadząc postępowanie w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 występuje odpowiednio do Burmistrza albo kierownika jednostki organizacyjnej gminy z wnioskiem o zajęcie stanowiska, w terminie 14 dni.

W związku z powyższym wystosowano pismo do Burmistrza Szczawna-Zdroju celem zajęcia stanowiska w ww. sprawie w terminie 14 dni.

Skarga nie mogła zostać rozpatrzona w terminie miesiąca od jej daty wpływu, zatem zgodnie z art. 237 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm), zawiadomiono Skarżących o innym terminie rozpatrzenia.

W nawiązaniu do ww. skargi w dniu 17.12.2019 r. do Biura Rady Miejskiej wpłynęło pismo z dnia 16.12.2019 r. Pana Marka Fedoruka Burmistrza Szczawna-Zdroju następującej treści:

„W nawiązaniu do skargi złożonej w dniu 22.11.2019 r. do Biura Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju i przekazanej tutejszemu organowi w dniu 03.12.2019 r. wyjaśniam, że w sprawie garaży położonych na działkach 358/2 i 358/3 udzieliłem wyczerpującej odpowiedzi w piśmie ZL/7021/1016/2019 z 31.10.2019 r., skierowanym do panów T. M. i A. K., za pośrednictwem Kancelarii Adwokackiej adw. Urszuli Karkosz, które również przekazano do wiadomości Rady Miejskiej na złożony przez p. A. Jenningsa wniosek z dnia 30.10.2019 r.

Ponownie informuję, że przyjąłem zasadę wynikającą z treści § 5 ust. 1, pkt a) Uchwały Rady Miejskiej Szczawna-Zdroju Nr XLVII/13/06 z 24.04.2006 r., w którym jest mowa o możliwości nawiązania stosunku najmu poprzez udział w przetargu publicznym. Jednak p.p. T. Mularczyk i A. Kaźmierczak nie byli zainteresowani, by w ten sposób wstąpić w stosunek najmu.

Do podejmowania tego typu decyzji zobowiązany oraz uprawniony jestem na podstawie art. 30 ust. 1, ust. 2 pkt 2) i pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2019.506 tj. z dnia 2019.03.15).

Termin przeprowadzenia przetargu wyznaczony został na dzień 22.11.2019 r., o czym p.p. T. M. i A. K. byli informowani na bieżąco. W wyniku przetargu sprawa sprzedaży omawianych garaży zakończyła się następująco: wymagane w przetargu wadium wpłacone zostało tylko przez p.p. J. Z. i A.

K., po 1 osobie na każdy przeznaczony do sprzedaży garaż. Pan T. M. pomimo wcześniejszego zainteresowania nie przystąpił do przetargu. Nie było również żadnego zainteresowania spośród innych mieszkańców Szczawna-Zdroju, mimo ogłoszonej w BIP informacji o przetargu.

W wyniku przeprowadzonego przetargu oraz podpisania w dniu 10.12.2019 r. aktów notarialnych sprzedaży garaży, właścicielami zostały osoby zainteresowane wcześniej ich najmem oraz zakupem, zamieszkujące w nieruchomości przy ul. Mickiewicza 48 w Szczawnie-Zdroju. Tym samym nie doszło do rozbicia zespołu architektonicznego oraz w przyszłości zakłócania funkcjonowania, na terenie omawianych działek, w sposób wykraczający ponad zwykłą miarę, co poruszono w przesłanym do mnie piśmie.

Procedurę sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 ze zm.), zgodnie z którą nieruchomości są sprzedawane w drodze przetargu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie.

Decyzją nr ZI/7412/22/00 z dnia 24.10.2000 r. zatwierdzony został projekt podziału działki gruntowej w celu wydzielenia gruntu do budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 48 w Szczawnie-Zdroju i umożliwienie sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom oraz garaży. W konsekwencji tego wydałem w dniu 13.06.2019 r. Zarządzenia Nr 67/2019 i Nr 68/2019 – dot. działek nr 358/2 i 358/3, zabudowanych garażami, w sprawie przeznaczenia ich do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego.

Działając na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy oraz uchwały Nr VII/12/07 Rady Miejskiej w Szczawnie - Zdroju z dnia 23 kwietnia 2007 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, prowadzona była procedura sprzedaży, w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, lokali mieszkalnych nr 1, nr 2 i nr 3, położonych w budynku przy ul. Adama Mickiewicza 48 wraz z działką nr 786 o pow. 0,2484 ha, która spełnia wymogi działki budowlanej.

Garaże położone na działkach nr 358/2, 358/3, 358/4 stanowiły odrębne nieruchomości i nie były objęte umową najmu lokalu mieszkalnego jako pomieszczenia przynależne, w związku z czym nie podlegały sprzedaży łącznie z lokalami mieszkalnymi. W toku prowadzonej procedury najemcy lokali zawarli z Gminą protokoły rokowań w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, następnie w dniu 6 listopada 2019 r. zawarte zostały umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych. Sprzedaż przedmiotowych lokali nastąpiła z zastosowaniem 95 % bonifikaty.

Biorąc pod uwagę powyższe informuję, że sprzedaż lokali mieszkalnych położonych przy ul. Mickiewicza 48 oraz garaży położonych na działkach 358/2, 358/3, 358/4 została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), oraz wydanymi na jej podstawie uchwałami Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju.

Odnosnie ewentualnego korzystania z garażu przez wykonawcę remontu dachu, sprawa została omówiona i przekazana do Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju odrębnym pismem.

Reasumując – w ocenie organu, nie doszło do naruszenia słusznego interesu osób skarżących w prowadzonym postępowaniu."

W oparciu o przedłożone wyjaśnienia i dokumenty oraz opinię Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, uznając skargę za zasadną, w dniu 9 kwietnia 2020 r. Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju uznała skargę jako zasadną z przyczyn podanych w § 1 niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w przedstawionym brzmieniu jest konieczne i zasadne.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Szczawnie-Zdroju

**Michał Broda**