

3

Projekt

z dnia 8 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**

z dnia 2025 r.

w sprawie rozstrzygnięcia skargi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 572 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Skargę skarżącej z dnia 17 lipca 2025r. (Dz. K. nr 10009 Wyd. WOR) uznaje się za bezzasadną. Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Witnicy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Zakryszko

Z up. BURMISTRZA

Urszula Wośkowiak
SEKRETARZ GMINY

Uzasadnienie

W dniu 17 lipca 2025 r. do Rady Miejskiej wpłynęła skarga od skarżącej dotycząca stanu technicznego lokalu mieszkalnego oraz domniemanej beczynności Gminy Witnica w zakresie podejmowania działań remontowych, w szczególności dotyczących dachu budynku (Dz. K. nr 10009 Wydz. WOR). Skarżąca podniosła m.in., że strop oraz podłogi w lokalu znajdują się – w jej ocenie – w tragicznym stanie technicznym.

Po analizie dokumentacji oraz wyjaśnień złożonych przez właściwe komórki organizacyjne Urzędu Miasta i Gminy, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji stwierdziła, że skarga jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że skarga dotyczy stanu technicznego lokalu mieszkalnego, którego właścicielem jest Gmina Witnica. Sprawa nie ma charakteru sprawy administracyjnej, choć pozostaje w związku z realizacją zadań własnych gminy dotyczących utrzymania gminnego zasobu nieruchomości. Z kolei skarżąca nie jest stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, co oznacza, że nie przysługują jej wobec Gminy Witnica roszczenia wynikające z tej umowy.

Niezależnie od powyższego ustalono, że rodzina skarżącej jest długoletnim najemcą lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Witnica. Zgodnie z art. 6b ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) najemcy są zobowiązani do utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, w tym do wykonania drobnych napraw wewnętrznych, takich jak naprawa podłóg, malowanie ścian i sufitów oraz inne prace wynikające z codziennego użytkowania lokalu.

W zakresie zarzutów odnoszących się do dachu budynku, Komisja ustaliła, że Gmina Witnica – jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej, nie była beczynna. Podjęto kontakt z zarządcą nieruchomości i wystąpiono o pilne podjęcie działań w celu usunięcia zgłaszanych usterek. Zgodnie z informacją przekazaną przez Wydział Gospodarki Komunalnej, remont dachu rozpoczął się 20 sierpnia 2025 r. Działania te są zgodne z kompetencjami Gminy jako jednego z właścicieli lokali w budynku. Podkreślić w tym zakresie należy, że Gmina, będąca jednym ze współwłaścicieli, nie ma prawa do samodzielnego decydowania i podejmowania inwestycji dotyczących tej nieruchomości, nie ma także w tym zakresie kompetencji władczych i nie może nakazać Wspólnocie Mieszkaniowej wykonania jakichkolwiek prac dotyczących tej nieruchomości. Jednocześnie w przedmiotowej sprawie, podjęto wszelkie niezbędne starania, mieszczące się w granicach uprawnień Gminy w celu jej załatwienia.

Mając na uwadze zarzuty dotyczące stanu stropu i podłóg, Komisja zarekomendowała przeprowadzenie oględzin technicznych lokalu przez odpowiednie służby, celem weryfikacji zgłoszonych nieprawidłowości. W przypadku stwierdzenia usterek, które mogą zagrażać zdrowiu lub bezpieczeństwu mieszkańców, zostaną rozważone dalsze działania w porozumieniu z zarządcą budynku.

Wątpliwości dotyczące złego stanu technicznego budynku współwłaściciele i mieszkańcy powinni zgłaszać zarządcy budynku. Mogą oni również dokonać zgłoszenia właściwemu miejscowo organowi nadzoru budowlanego, uprawnionego do podjęcia czynności kontrolnych, których celem będzie ocena stanu technicznego obiektu budowlanego.

Biorąc pod uwagę przedstawiony stan faktyczny i prawny, Rada przychyliła się do stanowiska komisji skarg, wniosków i petycji i uznaje skargę za bezzasadną.

Jednocześnie należy wskazać, że 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 potrzymać

swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego (art. 239 § 1 k.p.a.).

W sprawach dotyczących postępowania skargowego nie przysługuje skarga do sądu administracyjnego.