UCHWAŁA Nr 197/XXV/21
RADY GMINY POCZESNA

z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi z dnia 22 lutego 2021 roku

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r.,poz. 713 z późn. zm), w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735), Rada Gminy Poczesna uchwala co następuje:

§ 1. Zająć stanowisko w sprawie skargi B.S.[1)] z dnia 22.02.2021 roku zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. O sposobie rozpatrzenia skargi Przewodnicząca Rady zawiadomi skarżącą.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady

mgr Iwona Choła

[1)] dane osobowe osób prywatnych zostały zanonimizowane art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej - Dz.U z 2020r poz.2176

Załącznik do uchwały Nr 197/XXV/21

Rady Gminy Poczesna

z dnia 25 maja 2021 r.

W dniu 22.02.2021r. Pani B.S. złożyła skargę na:

zaniedbania, niedopełnienie obowiązków, nierzetelne wykonanie zadań przez pracowników gminy w odniesieniu do wykupu mieszkania, wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę i biurokratyczne stanowisko w w/w sprawie Wójta.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 2 marca 2021r. zapoznała się ze skargą oraz wysłuchała wyjaśnień Wójta oraz pracownika Urzędu prowadzącego sprawę wykupu mieszkania przez skarżącą.
W wyniku powyższego ustalono co następuje:
W rzeczywistości przedmiotem skargi jest kwestionowanie operatu szacunkowego oraz obliczenia udziału ułamkowego we współwłasności w nieruchomości wspólnej, po uwzględnieniu powierzchni 2 przynależnych do tego lokalu piwnic.

W przypadku wyrażenia chęci zakupu lokalu mieszkalnego przez dotychczasowych najemców, którym przysługuje najem na czas nieoznaczony, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Wartość tą określa Rzeczoznawca Majątkowy sporządzając operat szacunkowy.

Skarżąca kwestionuje sposób wyceny tj. prawidłowość sporządzonego operatu i oczekuje jego weryfikacji, jednakże Wójt nie jest osobą właściwą do przeprowadzenia takiej oceny.

Sprawdzenia prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych powołując do tego celu zespół dwóch rzeczoznawców.

Wójt Gminy może jedynie dokonać oceny przydatności dowodowej operatu szacunkowego pod względem legalności wyceny, w jej aspekcie formalnym i materialnym, tj.:

- czy operat został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę,
- czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści,
- czy nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.

Natomiast, jeśli chodzi o kwestię użytkowania drugiej piwnicy i przypisania jej do lokalu, jako pomieszczenia przynależnego to dwie różne sprawy. Decydujące znaczenie ma tutaj dokonana w 2000r., inwentaryzacja architektoniczno – budowlana wykonana dla wydzielenia lokali mieszkalnych na potrzeby sprzedaży lokali.

Kwestia weryfikacji operatu szacunkowego i przynależności piwnicy zostały szczegółowo i wyczerpująco wyjaśnione skarżącej w piśmie Wójta znak GOŚ.7125.7.2021.AW z dnia 10 lutego 2021r.

Co do realizacji uchwały Rady Gminy Nr 299/XXIV/18 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018 – 2023 zarzut braku jej realizacji jest bezzasadny, bowiem gmina wpłaca zaliczki na poczet funduszu remontowego w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej budynku, w której znajduje się lokal i to Wspólnota decyduje o zakresie remontów i modernizacji przyjmując plan remontów na corocznym zebraniu Wspólnoty.

Jeżeli chodzi o sprawy remontowe związane z poszczególnymi lokalami stanowiącymi własność gminy to są one realizowane na wniosek najemcy po przeanalizowaniu czy zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają one Właściciela.

W związku z powyższym należy przyjąć, że sprawy sprzedaży lokali mieszkalnych i ich wyceny należą do kompetencji wykonawczej Wójta Gminy poprzez osoby uprawnione do wykonywania tych czynności w tym przypadku Rzeczoznawcę Majątkowego.

Mając powyższe na uwadze Komisja zawnioskowała o przekazanie skargi Wójtowi Gminy, ponieważ wykracza ona poza kompetencje Rady Gminy i zobowiązała do poinformowaniu o tym skarżącej.

W dniu 4.03.2021r Przewodnicząca Rady Gminy poinformowała skarżącą iż skarga została przekazana zgodnie z właściwością Wójtowi Gminy.

W dniu 16.04.2021r. skarżąca B.S. ponownie wystąpiła do Rady Gminy zarzucając iż jej skarga z dnia 22.02.2021r. została załatwiona z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa albowiem stanowisko w sprawie skargi zajęła Komisja Skarg, Wniosków i Petycji a nie Rada Gminy jak to wskazują przepisy prawa a ponadto jej skarga nie została odpowiednio wnikliwie rozpatrzona.
W związku z powyższym w dniu 21.04.2021r. odbyło się posiedzenie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji z udziałem pełnomocnika skarżącej oraz rzeczoznawcy majątkowego i ponownie rozpatrzono zasadność zarzutów skargi.

W wyniku powyższego Komisja w dalszym ciągu stoi na stanowisku iż w kompetencji Rady Gminy nie leży rozpatrywanie zarzutów pod adresem operatu szacunkowego i spraw związanych z inwentaryzacją architektoniczno- budowlanych. Organem właściwym w tej sprawie jest Wójt Gminy, któremu skarga została przekazana.
Należy podkreślić i to, że zarzuty wyrażone w piśmie z dnia 16.04.2021r. związane z procedurą rozpatrywania skargi z dnia 22.02.2021r. bezzasadnie kierowane są pod adresem Wójta Gminy, bowiem dotyczą one działania Rady Gminy Poczesna.