

**Projekt**

z dnia 18 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ SĘDZISZÓW**

z dnia 25 listopada 2019 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Sędziszowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm. w 2019 r. poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815) w związku z art. 299 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 1629 ze zm. w 2019 r. poz. 60, poz. 730 i poz. 1133) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z rekomendacją wyrażoną uchwałą Komisji Skarg, Wniosków i Petycji oraz po rozpatrzeniu skargi złożonej przez Pana ----- w dniu 01 lipca 2019 roku:

- 1) w zakresie zarzutów dotyczących naruszenia przez organ wykonawczy Gminy przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i zasad współżycia sąsiedzkiego - skargę uznaje się za bezzasadną,
- 2) w zakresie zarzutów dotyczących naruszenia prawa budowlanego - stwierdza się o niewłaściwości organu i przekazuje skargę według kompetencji w tym zakresie do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Jędrzejowie celem dalszego postępowania.

§ 2. Zobowiązuje się przewodniczącego Rady Miejskiej do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Sędziszów

**Adam Mysiara**

## Uzasadnienie

W dniu 1 lipca 2019 roku, do Rady Miejskiej wpłynęła skarga p. -----, jako pełnomocnika swojej matki ----- (*użytkownika lokalu*) i córki ----- (*właściciela lokalu*), na działalność Burmistrza Sędziszowa, jako organu wykonawczego gminy - dotyczącą przedmiotowo spraw zarządzania nieruchomością, położoną w Sędziszowie przy ul. -----, której Gmina jest współwłaścicielem. W obszernej treści (*15 stron*), skarżący podnosi szereg różnorodnych zarzutów.

Rozpatrując niniejszą skargę ustalono, jak niżej:

Gmina Sędziszów aktem notarialnym Rep. A nr 3191/2014, przejęła od PKP S.A z/s w Warszawie szereg nieruchomości lokalowych. Między innymi na podstawie w/w aktu, nabyła udziały (9469/14305) w nieruchomości gruntowej położonej pod adresem; ul. -----, w Sędziszowie, oznaczonej jako działka 156/26, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, w którym to Gmina, stała się właścicielem 2 lokali mieszkalnych oznaczonych Nr 2 (3471/14305) i nr 3 (5998/14305). Właścicielką lokalu oznaczonego Nr 1 w tymże budynku jest p. --- (*córka skarżącego*), która posiada w nieruchomości 4836/14305 udziałów, a użytkownikiem lokalu ----- (*matka skarżącego*).

Lokale oznaczone numerami 1 i 2 znajdują się na parterze budynku i mają oddzielne wejścia. Lokal nr 3 znajduje się na poddaszu (*nad oboma lokalami z parteru*) i posiada również niezależne wejście.

Lokale o numerach 2 i 3 wchodzi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, jako lokale o statusie lokali komunalnych, których administratorem w imieniu gminy jest Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Sędziszowie. Stosownymi umowami najmu wyżej wymienione lokale użytkowane są przez lokatorów.

W okresie od 23 sierpnia 2018 do 18 grudnia 2018, w lokalu Nr 3 w budynku przy ul. -----, ZUK Sp. z o.o., jako administrator zasobu, działając na zlecenie Gminy Sędziszów, jako właściciela, przeprowadził remont lokalu polegający na: wykonaniu (wymianie) sieci wod-kan, montażu ościeżnic drzwiowych i okiennych, położeniu gładzi gipsowych, malowaniu tynków wewnętrznych, wykonaniu obróbek z blachy, położeniu posadzek z paneli podłogowych i płytek ceramicznych w części pomieszczeń, zakres podany w/g kosztorysu. Lokal został wyposażony w pieco-kuchnię. Wymiana instalacji elektrycznej została wykonana przez posiadającą stosowne dopuszczenia firmę „IMPULS” Norbert Gołąb. Ponadto stwierdzono, że lokator samodzielnie wykonał przesunięcie otworu okiennego w ścianie zewnętrznej i w miejsce drzwi drewnianych (*uprzednio zaślepionych*) wstawił wysokie okno. Gmina nie była inwestorem tych robót.

Przedstawiany w skardze spór, osadza się w stosunku do spraw związanych z wykonywaniem praw odrębnej własności lokali i zarządzania rzeczą, jako współwłaściciele - zajmujących lokale oznaczone numerem 1 (*własność skarżącego*) i numerem 3 (*własność gminy*).

Przystępując do rozpatrzenia niniejszej skargi należy podnieść, że według obowiązującego prawa spory sąsiedzkie powstałe na tle korzystania z nieruchomości i wykonywania praw właścicielskich, są rozstrzygane w oparciu o przepisy prawa cywilnego i rozpatrywane przez sądy powszechne. Tak więc sygnalizacyjnie, należy poddać w wątpliwość, czy Rada Miejska posiada kompetencję w rozpatrzeniu niniejszej skargi, we wszystkich poruszonych wątkach. Do niniejszego odniesiono się przy analizie i ocenie poszczególnych zarzutów. W rozpatrywanym przypadku prawa i obowiązki dotyczące władztwa nad rzeczą, tak skarżącego jak i gminy, są jednakowe i równe, dotyczą bowiem zarządzania nieruchomością na zasadzie współwłasności. Tymczasem skarżący, kieruje pod adresem Burmistrza lub Prezesa ZUK Sp. z o.o. zarzuty tak, jakby Gmina wobec poruszanych spraw, miała status organu administracji i stawia żądania odpowiednich zachowań urzędniczych według kpa, gdy tymczasem jak wspomniano wyżej - gmina w niniejszych sprawach występuje, jako strona z identycznymi uprawnieniami i obowiązkami jak skarżący.

Po zapoznaniu się z rekomendacjami Komisji Skarg Wniosków i Petycji - Rada w części stwierdza niezasadność zarzutów, a w części uznaje się za niewłaściwą i przekazuje sprawę według właściwości do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jędrzejowie - co uzasadnia odniesieniem się do poszczególnych poruszonych w skardze problemów - według 18 punktów (*jak w treści skargi*), następująco:

Ad. 1. Cyt: *niezałatwienie pisma ----- zgodnie z oczekiwaniami, jak również z przepisami kpa tj. art. 36 kpa, 37 kpa, i 35 kpa,...* oraz udzielenie odpowiedzi jednym pismem na dwa

wnioski ... ponadto „... Burmistrz nie miał zielonego pojęcia o czym mówię ...”.

Udzielenie odpowiedzi jednym pismem na dwa wnioski, jest nie tylko dopuszczalne, ale wręcz pożądane na zasadzie art. 62 kpa, (*łączenie pism (wniosków) do wspólnego rozpatrzenia i udzielenia łącznie odpowiedzi*), jeżeli ich treść dotyczy tego samego przedmiotu i stanu prawnego (*tak było w niniejszym przypadku*). W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 7 czerwca 2016 r. (sygn. IV SA/GI 1192/15, LEX nr 2078927) zwrócono uwagę, że przewidziana w tym przepisie możliwość połączenia spraw staje się obowiązkiem organu ...”. Zgodnie z postanowieniem NSA z 19 maja 2010 r. (sygn. II OSK 943/10, LEX nr 673898) art. 62 k.p.a. upoważnia, organ do połączenia wielu spraw administracyjnych do wspólnego rozpatrzenia w jednym postępowaniu i rozstrzygnięcia tych spraw jedną decyzją wydaną w wyniku tego postępowania. **Co prawda przywołane orzeczenia dotyczą postępowań administracyjnych, kończących się wydaniem decyzji administracyjnej - co nie ma bezpośredniego zastosowania w przedmiocie spraw rozpatrywanych niniejszą skargą (na co zwracano uwagę na wstępie) - ale stosowanie tej zasady jest powszechne, także na płaszczyźnie prawa cywilnego.**

Na pismo z dnia 8 stycznia 2019 roku, skarżący otrzymał odpowiedź po 30 dniowym terminie, w dniu 13 lutego 2019 roku. W przedmiocie sprawy nie ma żadnego znaczenia data sporządzenia pisma (08.02.2019), liczy się data wysłania pisma lub jego otrzymania. Jednocześnie nie należy doszukiwać w tym zakresie po stronie Burmistrza dokonania cyt: „świadomego kłamstwa”. Wyjaśnia się, że generalnie sprawy są załatwiane przez pracowników w poszczególnych Wydziałach Urzędu, trafiają do Burmistrza, jako kierownika Urzędu do akceptacji i podpisu. Dlatego na piśmie, może widnieć data 08.02.2019, bo było w tym dniu sporządzane przez pracownika. Po wyjaśnieniu, ustalono że przyczyną niespełnienia przesłanek z art. 36 kpa, 37 kpa i 35 kpa było zawinione działanie pracownika Wydziału RDG zajmującego się sprawą. Pracownik zaistniałą sytuację tłumaczył przebywaniem w w/w okresie na parodniowym zwolnieniu lekarskim. Ponadto, trudno czynić Burmistrzowi zarzut, iż nie zna czy nie pamięta szczegółów wszystkich spraw urzędowych i ma obowiązek udzielać rzetelnych, wyczerpujących odpowiedzi w każdej z nich ad hoc, mając na uwadze liczbę wszystkich spraw toczących się w Urzędzie. Nie sposób również uznać w ślad za skarżącym, że absolutnie każdy wniosek czy pismo powinno być załatwiane przez organ zgodnie z wolą wnioskodawcy. **Ostateczną odpowiedź na dwa pisma, z dnia 08 stycznia 2019 i 11 lutego 2019, skarżący otrzymał za pismem RDG.GL.7021.5.2019 w dniu 26 lutego 2019 roku, nie jest to termin odległy od ustawowego, tym bardziej, że w międzyczasie trwały prace Komisji (15 luty 2019), a sprawy zostały połączone do wspólnego załatwienia. Przekroczenie terminu wobec pisma z dnia 08.01.2019 i brak informacji do skarżącego wg art. 36 kpa, został wytłumaczony nieobecnością właściwego pracownika w pracy**

Ad. 2. Ad. 13. Cyt: *powołana przez Burmistrza Komisja dnia 15 lutego 2019 roku nie stwierdziła w pomieszczeniu pokoju sypialnego mieszkania 3/1 widocznych nadmiernych ugięć, pęknięć i zarysowań sufitu i ścian obciążonych ciężką terakotą, wylewką ... zalaną ścianę... postawienie kotła co ... i dalej; nieprawidłowe powołanie i nieprawidłowe prace Komisji powołanej przez p. Burmistrza do przeprowadzenia wizji w terenie i dopuszczenie się wykroczeń z prawa budowlanego (§ 203 i § 204 prawa budowlanego) jak również popełnienie przez członków tejże Komisji przestępstwa z art. 271 § 1 kk i 233 § 1 kk.*

Stwierdza się, że przywołane przepisy prawa budowlanego nie istnieją, a skarżący zapewne miał na myśli § 203 i § 204 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065). Twierdzenie przez skarżącego, o popełnieniu przestępstw z art. 271 § 1 kk i 233 §1 kk, przez członków powołanej przez Burmistrza Komisji, nie leży w kompetencji rozpoznającego skargę, albowiem do stwierdzenia co jest przestępstwem lub wykroczeniem są powołane inne organy. Rada władna jest ocenić w niniejszej sprawie:

1) czy prawidłowe było działanie organu wykonawczego (*tj. powołanie Komisji do przeprowadzenia wizji*),

2) czy prawidłowe były czynności zmierzające do ustalenia stanu faktycznego przez tak powołaną Komisję.

Uznaje się, że Burmistrz zasadnie powołał Komisję do dokonania oględzin. Była to najwłaściwsza droga, aby móc ustalić stan faktyczny nieruchomości i poczynionych prac remontowych. Rada rozpatrując skargę wniesioną w trybie art. 227 kpa, nie ma możliwości dokonywania oceny i analizowania wniosków wypływających z protokołu oględzin, może tylko przyjąć jego ustalenia za wiarygodne. Tak Rada, Burmistrz jak i Komisja działająca w jego imieniu - reprezentują właściciela mienia komunalnego i mają

obowiązek go chronić. Skarżący nie przedstawia dowodów obalających ustalenia protokołowanych czynności, wyłącznie polemizując z poczynionymi przez Komisję podczas wizji ustaleniami i wyrażając swe niezadowolenie z pracy Komisji. **Fakt ewentualnych naprężeń sufitu i ponadnormatywnych jego obciążeń może ocenić i postawić właściwe wnioski nie powołana przez Burmistrza Komisja, ale Inspektor Nadzoru Budowlanego w Jędrzejowie i takie postępowanie jest aktualnie w toku.** Jak wynika z nieprawomocnej na dzień podejmowania niniejszej uchwały, decyzji Znak: NB5140.12.2019.2 z dnia 11 września 2019 roku - Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jędrzejowie, na Gminę Sędziszów został nałożony obowiązek sporządzenia inwentaryzacji technicznej powykonawczej **budynku** przy ----- PINB wskazuje w tejże decyzji, że „prace wykonane wewnątrz budynku były remontem i jako, że budynek zaewidencjonowany jest w **rejestrze** zabytków wymagały zgłoszenia konserwatorowi - nie zauważając jednak, że budynek objęty jest **ewidencją** zabytków nie rejestrem zabytków. Dalej PINB ustala, że przebudową budynku wymagającą pozwolenia, były roboty budowlane zewnętrzne tj. likwidacja otworu okiennego, wykonanie nowego otworu okiennego i zmiana wizualna otworu okiennego wymagają pozwolenia na budowę, czego Gmina nie uzyskała - tu jednak umyka PINB fakt, iż prace wykonane na zlecenie właściciela dotyczyły tylko wnętrza budynku, zaś ingerencji w wygląd zewnętrzny budynku dokonał samowolnie lokator. Na zlecenie Gminy została zamontowana pieco-kuchnia, co zdaniem PINB wymagało zgłoszenia, którego Gmina nie uzyskała. Prawidłowość montażu pieco-kuchni została potwierdzona protokołem tzw. kominiarskim. Gmina Sędziszów będzie wnosić odwołanie od w/w decyzji PINB, jako wydanej w oparciu o błędne ustalenia faktyczne. Ponieważ podnoszonymi w skardze zarzutami dotyczącymi naruszeń przez Gminę przepisów prawa budowlanego zajmuje się już kompetentny organ, Rada Miejska przekazuje odpis skargi (*w mawianym zakresie*) do PINB do dalszych czynności w postępowaniu.

*Ad. 3. W protokole z oględzin jest podpisany pracownik, którego nie było na wizji, komisja nie miała ustanowionego przewodniczącego, któremu mógłby wręczyć swoje propozycje, brak pieczętek, podpisów .... Uważa, że komisja powinna być powołana uchwałą Rady i składać się ze specjalistów, w komisji brały udział osoby związane z Polskim Stronnictwem Ludowym... nie był zaproszony radny Piotr Jaros reprezentujący Prawo i Sprawiedliwość ...*

Celem i zamiarem Burmistrza powołania Komisji, było dokonanie oględzin nieruchomości dla swoich potrzeb, jako podmiotu wykonującego prawa właściciela. Wchodzący w skład Komisji pracownicy posiadają wykształcenie kierunkowe budowlane, bądź bezpośrednio wykonują w imieniu organu wykonawczego gminy zadania zarządu nieruchomością i jego administrowaniem. Posiadane przygotowanie zawodowe i doświadczenie członków Komisji były wystarczające do potrzeb stwierdzenia stanu technicznego nieruchomości. Wyjaśnia się, że Rada Miejska nie posiada kompetencji do powoływania tego typu komisji doraźnych, w zakresie zarządu i gospodarowania mieniem komunalnym - **jest to wyłącznie kompetencja organu wykonawczego gminy, na zasadzie art. 30 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.)**. Twierdzenie, że na liście protokołu oględzin jest podpisany pracownik, którego nie było przy czynnościach, jest twierdzeniem skarżącego, pozostali członkowie Komisji potwierdzają udział Pawła Olszaka w pracach w dniu 15 lutego 2019 roku na nieruchomości przy ul Kolejowej 3 w Sędziszowie. Za niemające żadnego znaczenia - zarówno dla rozpoznania niniejszej sprawy jak i całościowo w stosunku do pracy urzędników Urzędu Miejskiego w Sędziszowie - jest podnoszenie sprawy zapatrywań politycznych, stąd tak sformułowane zarzuty należy uznać za absurdalne i gołosłowne. **Nie budzi zastrzeżeń w niniejszej sprawie przyjęty przez organ wykonawczy gminy tok postępowania w związku z powołaniem Komisji do oceny stanu nieruchomości.** Ponadto wyjaśnia się, że obecność przy pracach Komisji Radnego Jana Wienciek wynikała z jego inicjatywy. Burmistrz nie powoływał do Komisji osób spoza grona urzędników.

*Ad. 4. Ad. 6. i Ad. 9.: 4) Cyt: **Dokonano bez zgody współwłaściciela budynku, bezprawnego powiększenia powierzchni użytkowej lokalu 3/3 ... nie powiększono lokatorowi czynszu, co jest na szkodę budżetu gminy, przeprowadzony remont nie był uzgadniany z konserwatorem zabytków.** 6) **Nie wyraził zgody na remont, co powinno być przed jego rozpoczęciem, powiększono powierzchnię, nie pobiera się za nią czynszu, niepodjęcie działań naprawczych, zagrożenie zawaleniem...** 9) **Naruszono prawo poprzez zmianę elewacji zewnętrznej bez uzgodnienia z konserwatorem zabytków.***

Według przekazanej od służb PKP dokumentacji inwentaryzacji budynków sporządzonej w 2004 roku, w budynku nr 3, lokal nr 3 przy ul Kolejowej, wykazano na poddaszu pomieszczenie gospodarcze, o pow. 9,8 m<sup>2</sup>, z uwidocznionymi drzwiami. Za zgodą właściciela lokator przeprowadził jego remont, na swój koszt, adaptując go na pralnię i suszarnię. Twierdzenie skarżącego o bezprawnym powiększeniu przez najemcę metrażu mieszkania, poprzez urządzenie na strychu (poddasze) pomieszczenia gospodarczego,

wykorzystywanego, jako pralnia - suszarnia jest nieuzasadnione. Według definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 7 - ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U, z 2019 r. poz. 1145), czytamy: „... za powierzchnię użytkową lokalu **nie uważa się** powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, **pralni, suszarni**, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.” **Jak wynika z podanych faktów z tytułu adaptacji pomieszczenia nie nastąpiło powiększenie powierzchni użytkowej lokalu, tym samym gmina nie ma podstaw do obciążenia lokatora wyższym czynszem, ponieważ pralnio-suszarnia nie stanowi powierzchni użytkowej lokalu.**

Wyjaśnia się, że Gmina nie była inwestorem w zakresie robót związanych z przesunięciem okienka, i wstawieniem drzwi (*wysokie okno*). Prace te wykonał lokator mieszkania na poddaszu. Istotnie przed przeprowadzeniem tych prac nie uzyskano stanowiska konserwatora. Budynek przy ul Kolejowej, w tym przedmiotowy oznaczony Nr 3, są objęte ochroną konserwatorską na podstawie ujęcia ich w **Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków** oraz wskazania do ujęcia ich w Gminnej Ewidencji Zabytków - na zasadzie art. 22 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.), a nie w **rejestrze** zabytków. Na skutek zawiadomienia przez skarżącego, Konserwatora Zabytków w Kielcach, w przedmiocie sprawy została przeprowadzona wizja lokalna przez ten organ. Do zaistniałej sytuacji, Konserwator zabytków odniósł się w wystąpieniu pokontrolnym, Znak: ZRRiD.RN.5133.74.1.2019 z dnia 25 czerwca 2019 roku, według cyt: „Odnosnie stanu technicznego oraz planowanych prac przy domu przy ul Kolejowej 3 - SWKZ w Kielcach informuje, że rozstrzygnięcie w zakresie stanu technicznego budynku należy do właściwego organu nadzoru budowlanego, który zgodnie z przedłożonymi dokumentami nie zgłasza zastrzeżeń. **W związku ze zmianą sposobu użytkowania poddasza (na mieszkalne) organ ochrony zabytków wskazuje, że adaptacja nie doprowadziła do zasadniczej zmiany wyglądu zabytku.** Wprowadzone wysokie okno w miejsce drzwi na poddaszu w szczycie od strony południowej oraz przesunięcie okienka kwadratowego nie zakłócają kompozycji elewacji, choć prace te powinny być zaopiniowane ze stanowiska konserwatorskiego przed ich realizacją. Budynek jest częściowo własnością Gminy (mieszkania komunalne), a obecni podczas wizji przedstawiciele Urzędu Miasta poinformowali o planowanym remoncie elewacji, obejmującym m.in. ocieplenie, poprawę obróbek blacharskich oraz ogólnej estetyki budynku. Mając na uwadze, że Gmina Sędziszów jako organ administracji samorządowej posiada własne, ustawowe obowiązki w zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, SWKZ w Kielcach wyraża pewność, że planowany remont będzie wzorcowym przykładem realizacji prac przy obiekcie zabytkowym, jako inwestycja wytyczająca właścicielom pozostałych domów kierunek dla wszelakich remontów i adaptacji. **Dalej Konserwator zabytków ustalił szczegółowe warunki wykonania planowanej elewacji budynku.**

Ad. 5., Ad. 8., Ad. 12. i Ad. 15. Cyt: 5) „*stwierdzam naruszenie konstrukcji przez ingerencję w działową ścianę nośną przez wyburzenie znormalizowanego otworu drzwiowego niezgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi*” 8) „... *widział, jak lokator sam wykonywał prace bez specjalistycznych uprawnień ...*” 12) *Dopuszczono do eksploatacji kocioł grzewczy bez wentylacji nawiewnej...*, Ad. 15. *Wyburzenie w ścianie nośnej otworu drzwiowego, adaptacja pomieszczeń strychowych pustostanu wmontowanie okna, którego nie było skierowanego, na posesje skarżącego bez jego zgody, ponadnormatywne obciążenie konstrukcji nośnej dwóch sufitów, zabór mienia instalacji wentylacyjnej niszczenie budynku zabytkowego.*

Budynek przy ul Kolejowej 3 pochodzi z lat budowy (1939-1941), z czego należy wnioskować, że jego materia jest już znacznie nadszarpnięta. Do obowiązków gminy, jako właściciela należy realizacja jego prawidłowej eksploatacji według obowiązków nałożonych art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145). W 2018 roku lokalu 3/3 został przeprowadzony remont z zakresem podanym na wstępie uzasadnienia. Lokal jest wyposażony w pieco-kuchnię na węgiel z wężownicą i bojler na ciepłą wodę. **W lokalu nie był montowany piec c.o.** Remont został wykonany według sporządzonych kosztorysów, umów o wykonanie, odebranie wykonanych prac nastąpiło protokołami odbioru. **Prace związane z wymianą instalacji elektrycznej zostały zlecone firmie posiadającej właściwe dopuszczenia.** Pozostały remont wykonywał administrator mieszkaniowego zasobu gminy - czyli ZUK Sp. z o.o. Biorąc pod uwagę zakres wykonanego na zlecenie Gminy remontu wynika, że był on realizowany tylko wewnątrz lokalu. Nie było podstaw do pytania o zgodę drugiego właściciela obiektu, ponieważ prace nie wkraczały na teren współwłasności. Twierdzenie, że została naruszona konstrukcja budynku nie jest niczym poparta. Ocena tego zagadnienia należeć będzie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jędrzejowie. Podkreśla się, że **przedmiotowe drzwi do obecnej pralni i suszarni istniały wg**

przywołane już wcześniej inwentaryzacji z 2004 roku z zostały jedynie poszerzone i nie są umieszczone w ścianie nośnej a w ścianie działowej.

Ad. 7., Ad. 11. i Ad. 16. 7) remont powinien być poprzedzony ekspertyzą 11) dokonano likwidacji wentylacji z lokalu nr 1, 16) brak wykonania wymaganych ekspertyz, natomiast on sam zamontował wymienił sufit i zainstalował wentylację, która wychodziła do pomieszczenia będącego dzisiaj pralnią i suszarnią.

Administrator gminnego zasobu mieszkaniowego gminy w zakresie zarządzania nieruchomością przedmiotowym budynkiem, stosownie do art. 62 ustawy z dnia 7 czerwca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.), **posiada wymagane przeglądy kontrolne obiektu pod względem spełniania warunków technicznych obiektu użytkowanych instalacji.** Są to kontrole i przeglądy okresowe: roczne i co pięć lat. Ostatnie przeglądy posiadają daty : przegląd roczny - 10 stycznia 2019 roku, pięcioletni 15 grudnia 2015 roku (*ważny do 14 grudnia 2020 roku*), kominiarskie - co kwartał - ostatni w dniu 17 lipca 2019 roku, przegląd elektryczny co 5 lat - 14 grudnia 2015 roku (*ważny do 13 grudnia 2020 roku*) i zawierają opinie pozytywne. Brak jest podstaw by kwestionować ustalenia przeglądu technicznego przeprowadzonego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i kwalifikacje.

Lokator dokonując we własnym zakresie adaptacji pomieszczenia gospodarczego na pralnię i suszarnię dokonał zaślepienia otworu wentylacyjnego wykonanego z kuchni lokalu skarżącego. Wentylacja wywiewna nie była przez skarżącego wyniesiona na zewnątrz budynku, ale do pomieszczenia gospodarczego, przynależnego do lokalu nr 3, gdzie obecnie jest pralnia i suszarnia. Skarżący nie uzyskiwał żadnych uzgodnień czy pozwoleń, było to działanie samowolne. Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Komisję, przywrócenie stanu poprzedniego wentylacji wywiewnej z pomieszczenia kuchni lokalu skarżącego nie jest możliwe, albowiem została ona wykonana niezgodnie ze sztuką budowlaną. **Gmina przyjęła na siebie wykonanie tejsze instalacji przy okazji robót związanych z dociepleniem budynku i remontem elewacji zaplanowanych na najbliższy czas, o czym skarżący był informowany pisemnie pismem Znak: RDG.GL.7021.5.2019, z dnia 26 lutego 2019 roku.** Obecnie ZUK Sp. z o.o. zlecił opracowanie dokumentacji dotyczącej wentylacji tego pomieszczenia. Prace w tym zakresie zostaną wykonane przy robotach docieplenia budynku i remontu elewacji, o czym skarżący informowany był odrębnym pismem.

Podobnie skarżący w swojej skardze sam podaje że cyt: „dnia 08.01.2009 r. nastąpiło zawalenie sufitu z przyczyn zesterzenia się materiału, nowa konstrukcja nie przewidywała obciążenia innego jak sama powała sufitowa, gdyż był to pustostan bez drzwi i okna. Konstrukcja powały sufitowej została zrobiona na własny koszt przez właściciela mieszkania -----, systemem gospodarczym przez syna ----- w sposób następujący : 9 legarów z deski sosnowej 5 cm szerokości, 25 cm wysokości, 230 cm długości, oszalowane z dwóch stron deską sosnową 25 mm, przestrzenie wypełniono wełną mineralną w ilości 2 metrów sześciennych”. Jak wynika z treści skarżący samowolnie ingerował w elementy konstrukcji nośnych budynku i podobnie Gmina jako drugi współwłaściciel ma obawy czy wykonanie sufitu odbyło się zgodnie ze sztuką budowlaną wymaganymi uzgodnieniami i na podstawie pozwolenia na budowę. Według z ostatniego protokołu przeglądu kominiarskiego w lokalu nr 1 (u skarżącego) twierdzono szereg uchybień i nieprawidłowości m. in. z niewłaściwym podłączeniem urządzeń grzewczych w tym lokalu.

Ad. 10. Wykonanie remontu jest przekroczeniem uprawnień Urzędu Miejskiego, poprzez nie uzyskanie pozwolenia na budowę, akceptacji prac przez Konserwatora Zabytków i współwłaściciela nieruchomości.

Postawione zarzuty są powtórzeniem, udzielano na nie odpowiedzi wyżej. Jak wynika ze stanowiska Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach wyrażonego w pismach z dn. 25.06.2019 r. oraz z dn. 13.08.2019 r. znak ZRRiD.RN.5133.74.1.2019, budynek przy ----- objęty jest ochroną konserwatorską i ujęto go w **ewidencji zabytków**, jednak nie widnieje w **rejestrze zabytków**, stąd nie wymagana była zgoda konserwatora na wykonanie prac remontowych przeprowadzonych na zlecenie Gminy Sędziszów. Zgodnie bowiem, z art. 29 ust 4 pkt 1 i 2 prawa budowlanego pozwolenia wymagają roboty budowlane (wymienione enumeratywnie we wcześniejszych ustępach art. 29) wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków, zaś zgłoszenia wymagają roboty j/w wykonywane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, przy czym do wniosku o pozwolenie na budowę oraz do zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zarówno budynek przy ----- jak i jego obszar nie figurują w rejestrze zabytków. Tym samym za nieuzasadniony należy uznać zarzut nieuzyskania stosownych pozwoleń i zgody ŚWKZ na

wykonanie przeprowadzonych przez ZUK Sp. z o.o. na zlecenie Gminy prac budowlanych.

Ad. 14. *Sprawa odpadów, brak regulaminu porządkowego, zakłócanie porządku i spokoju.*

Odnosząc się do zarzutu pod adresem Burmistrza Sędziszowa, który zdaniem skarżącego zaniechał obowiązkowi wprowadzenia Regulaminu Porządku Domowego - jest to zarzut bezpodstawny. Po pierwsze żaden przepis prawa nie obliuguje do sformułowania takiego Regulaminu w przypadku nieruchomości, gdzie jest tylko dwóch współwłaścicieli. Mimo, **to Gmina Sędziszów opracowała dla lokatorów wszystkich swoich nieruchomości, a więc i dla przedmiotowego budynku takowy regulamin i został on przedłożony do akceptacji i podpisu.** Dokument jest podłączony do umów najmu lokali z akceptacją obu lokatorów lokali komunalnych.

Ad. 17. *Burmistrz nie powinien zajmować stanowiska*

Jest to **ocena skarżącego**. Burmistrz został wybrany w powszechnych wyborach mieszkańców gminy.

Ad. 18. *Występuje zagrożenie życia, zdrowia i spokojnej starości lokatora mieszkania nr 1.*

Zrozumiałym jest dla rozpatrującego skargę, że każdy ma prawo do niezakłóconego spokoju i poszanowania swojej prywatności w zajmowanym mieszkaniu. Przy zawieraniu umowy wynajmu, gmina, jako właściciel lokalu komunalnego przedłożyła do zapoznania się i akceptacji zasady regulaminu porządku domowego. Zostały one przez obu lokatorów przyjęte do stosowania poprzez złożenie podpisu o ich akceptacji i przyjęciu do stosowania. O ile Gmina, jako współwłaściciel nieruchomości zobowiązana jest do utrzymywania budynku w należyтым stanie technicznym i obowiązek ten wykonuje, o czym była mowa powyżej, to Gmina nie ma wpływu na stosunki sąsiedzkie panujące między lokatorami budynku. W omawianym zakresie pozostają skarżącemu roszczenia dochodzone na drodze cywilnej, uregulowane w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2019 r. poz. 1145), cyt: „Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.” **Rada nie są organem władnym wydawać jakiegokolwiek rozstrzygnięcia w tej materii.**

Ponadto skarżący wielokrotnie podnosi, że tak Burmistrz, Prezes ZUK Sp. z o.o., jak i pracownicy Urzędu Miejskiego dopuścili się przestępstw i wykroczeń. Stwierdza się powyższe **nie leży w kompetencji rozstrzygnięcia przez Radę, a innych organów aparatu państwowego, do których skarżący ma nieograniczony dostęp.**

Na zasadzie art. 239 § 1 kpa organ informuje, iż 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 podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

Jednocześnie organ sygnalizuje, że od niniejszej uchwały skarżącemu nie przysługuje środek odwoławczy. Skarga z art. 227 k.p.a. jest odformalizowanym środkiem ochrony różnych interesów jednostki, niedającym podstaw do uruchomienia dalszego trybu instancyjnego. Tym samym ocena prawidłowości prowadzenia postępowania skargowego w trybie przepisów działu VIII k.p.a. nie podlega kognicji sądów administracyjnych”. (tak np. z postanowienie NSA z 8.05.2009 r., II OSK 689/09, LEX nr 574240 zob. też postanowienie NSA z 20.11.2013 r., II OSK 2783/13, LEX nr 1440514) Sąd administracyjny nie jest właściwy do rozpoznawania skarg powszechnych w rozumieniu działu VIII kpa, a więc skarg związanych z krytyką należytego wykonywania zadań przez właściwe organy albo ich pracowników, ani do oceny prawidłowości prowadzonego postępowania skargowego w trybie przepisów działu VIII kpa.