

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie rozpatrzenia skargi na działania Wydziału Lokalowego

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z art. 229 pkt 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572, Dz. U. z 2025 r. poz. 769), -

Rada Miasta Sopotu
uchwala, co następuje:

§ 1

Uznaje się za bezzasadną skargę z 10.10.2025 r. na działania Wydziału Lokalowego z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Upoważnia się Przewodniczącą Rady Miasta Sopotu do zawiadomienia Skarżącej o sposobie załatwienia skargi wraz z uzasadnieniem.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wnioskodawca:
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Sopotu

Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji

Piotr Kurdziel

Sprawdzono
pod względem prawnym
13.11.2025
data
Frymull
radca prawny

UZASADNIENIE

W dniu 10 października 2025 r. do Kancelarii Urzędu Miasta Sopotu wpłynęła skarga na działania Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Sopotu w związku z brakiem skutecznej reakcji na zgłaszane problemy dotyczące stanu technicznego lokalu socjalnego w Sopocie, który obecnie zajmuje czteroosobowa rodzina skarżącej.

W dniu 5 września 2025 r. skarżąca złożyła wniosek o przydział innego lokalu socjalnego lub dokonanie niezbędnych napraw w obecnym mieszkaniu. Do dnia 10 października 2025 r. nie otrzymała satysfakcjonującej odpowiedzi - jedynie pismo z dnia 8 października 2025 r., w którym stwierdzono, że „przyczyna zawilgocenia została usunięta” poprzez zamontowanie nawiewników i częściowe odgrzybianie.

Jak skarżąca twierdzi, w praktyce jednak problem wilgoci i grzyba nadal występuje, ściany są zniszczone, a remont nie został przeprowadzony w pełnym zakresie. Odgrzybianie było jedynie powierzchowne i bez pewności co do trwałości efektu.

Podkreśla, że lokal od początku był w złym stanie technicznym. Pęknięcia na ścianach istniały już przed wprowadzeniem rodziny, a kolejne pojawiły się po czyszczeniu komina przez kominiarzy. Układ pomieszczeń nie zapewnia prywatności ani minimalnego komfortu życia dla czteroosobowej rodziny, w tym dwójki małych dzieci.

Kuchnia jest zbyt mała, aby swobodnie funkcjonować, a urzędnicy proponowali jej zakup suszarki bębnowej, mimo że w kuchni nie ma miejsca nawet na jej ustawienie obok lodówki. Takie propozycje według skarżącej świadczą o braku zrozumienia realnych warunków mieszkaniowych.

W okresie zimowym, mimo ogrzewania, grzyb ponownie się pojawia - a w sezonie letnim również odrasta wyżej. Do skargi załączono zdjęcia dokumentujące te zmiany.

Skarżąca w skardze przywołuje przepis z art. 2 ust 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. 2023 poz. 725), zgodnie z którym lokal socjalny powinien nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny oraz zapewniać możliwość zamieszkania osobom, dla których jest przeznaczony. Obecny lokal nie spełnia tych warunków.

Ponadto, art. 6a Kodeksu cywilnego raz art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego nakładają na wynajmującego obowiązek utrzymania lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku.

W związku z powyższym skarżąca wnosi o:

1. Przeprowadzenie ponownej, niezależnej wizji lokalnej z udziałem przedstawiciela Komisji.
2. Wydanie opinii technicznej przez niezależnego rzeczoznawcę dotyczącej faktycznego stanu lokalu.
3. Przydzielenie rodzinie skarżącej innego lokalu socjalnego o odpowiednim metrażu i układzie pomieszczeń, w tej samej miejscowości (najlepiej w rejonie Przedszkola nr 4 w Kamiennym Potoku).
4. W przypadku braku możliwości - natychmiastowe wykonanie pełnego remontu obecnego lokalu, obejmującego odgrzybianie, naprawę ścian, malowanie i poprawę wentylacji.

W związku ze skargą w sprawie stanu technicznego lokalu socjalnego oraz braku reakcji Wydziału Lokalowego, która wpłynęła do Urzędu Miasta Sopotu w dniu 10.10.2025 r. Wiceprezydent Miasta Sopotu poinformował jak nizej.

Lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym położonym w Sopocie i przed przyjęciem w najem przez skarżącą (umowa z dnia 31.10.2024 r.) był gruntownie wyremontowany i przygotowany do zasiedlenia. Remont realizował i nadzorował Wydział Inwestycji tutejszego urzędu, prace odebrane zostały wiosną 2023 roku. Wykonawca zgodnie

z umową udzielił 5-cio letniej gwarancji na wykonane roboty budowlane. W czasie trwania gwarancji przeprowadzane są przeglądy gwarancyjne, mające na celu bieżące reagowanie na zgłaszane przez najemców usterki. Podczas ostatniego przeglądu gwarancyjnego w dniu 16.09.2025 r. najemcy nie zgłaszali żadnych uwag (kopia protokołu w załączeniu). Problem wilgoci i zagrzybienia lokalu był weryfikowany oraz podejmowane były działania mające na celu zarówno ustalenie i wyeliminowanie przyczyn jak również likwidację skutków - odgrzybianie.

Aby wyeliminować również ewentualny wpływ czynników zewnętrznych podjęte zostały następujące działania:

- wykonawca remontu wykonał docieplenie fragmentu ściany przy schodach wejściowych do lokalu;
- zarządca nieruchomości wspólnej dokonał drobnych napraw na elewacji zewnętrznej od strony ulicy, w tym uszczelniono spękania na murkach; doszczelniono miejsce osadzenia skrzynki elektrycznej oraz wyprofilowano spadek daszku nad skrzynką tak aby woda nie spływała w kierunku ściany; wykonano prawidłowe odprowadzenie wody deszczowej z rury spustowej, aby wyeliminować podciekanie pod budynek;
- w celu poprawy wentylacji w łazience zlikwidowany został wentylator mechaniczny, który mimo suszonego prania nie był włączany; pozostawiono kratkę zapewniającą wentylację grawitacyjną;
- w najbliższym czasie zostanie wykonana dodatkowa kratka wentylacyjna w pokoju oraz powiększone zostaną nawiewniki w oknach.

Wszystkie podejmowane działania świadczą o tym, że problem zawilgocenia w lokalu nie jest ignorowany i pozostawiany bez reakcji. Należy jednak zauważyć, że żadne wysiłki ze strony służb nie przyniosą oczekiwanych efektów, jeśli lokal nie będzie prawidłowo i z dbałością eksploatowany przez najemców. Wielokrotnie podczas wizji w mieszkaniu zwracano uwagę na wyczuwalną nadmierną wilgotność powietrza mającą związek z suszeniem dużych ilości ciężkiego prania przy jednoczesnym ograniczaniu ogrzewania i wentylacji (skręcone kaloryfery, wyłączony wentylator w łazience, zamknięte nawiewniki).

Odnosnie wymiany lokalu (na inny lokal) najemcy zostali poinformowani, że gmina nie dokonuje wymian lokali socjalnych w celu poprawy warunków mieszkaniowych. Przydzielony lokal zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (DzU.2023 poz. 725), spełnia wymagania określone dla lokali przeznaczonych na najem socjalny. Należy zauważyć, że skarżąca poprzednio zamieszkiwała wraz z dwójką dzieci, ojcem i bratem w lokalu trzypokojowym o pow. użytkowej - 55,60 m². Z powodu pożaru budynku i konieczności przekwaterowania 6-osobowej rodziny, podjęto decyzję o wskazaniu innego lokalu zamiennego.

Zważywszy na brak w tym okresie lokalu trzypokojowego oraz chęć poprawy sytuacji mieszkaniowej gospodarstwa wielopokoleniowego, gmina postanowiła wskazać mieszkańcom dwa odrębne lokale mieszkalne tj. lokal 2-pokojowy z najmem socjalnym o pow. użytkowej - 43,50 m² dla skarżącej wraz z mężem i dwójką dzieci oraz lokal 1-pokojowy o pow. użytkowej - 26,05 m² dla ojca i brata ww. Wcześniejsza propozycja lokalu dla skarżącej nie została przyjęta przez skarżącą z uwagi na „lokalizację i mały metraż pokoi (oraz odległość do przedszkola i pracy)”.

Wydział Lokalowy dołożył wszelkich starań żeby wskazać lokal zgodny z oczekiwaniami przyszłych najemców. Aktualnie nie ma podstaw prawnych i faktycznych do przyznania kolejnego lokalu o większym metrażu i wyższym standardzie.

Skarżąca była powiadomiona o terminie rozpatrywania przez komisję skargi na posiedzeniu w dniu 06 listopada 2025 r. i skorzystała z możliwości przedstawienia swojego stanowiska.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Sopotu na posiedzeniu w dniu 06 listopada 2025 r., po przeanalizowaniu sprawy, uznała 4 głosami za, przy 2 głosach przeciw, że rozpatrywaną skargę z 10 października 2025 r. należy uznać za bezzasadną.

Komisja wnioskuje o zbadanie przyczyn powstawania zawilgocenia w mieszkaniu.

Biorąc pod uwagę opinię Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Sopotu, Rada Miasta Sopotu postanowiła uznać skargę z 10 października 2025 r. za bezzasadną.

Zgodnie z treścią art. 239 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego: „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”.

Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji

Piotr Kurdziel

