

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie rozpatrzenia skargi na działania pracownika Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Sopotu

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 16.09.2025 r. na działania pracownika Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Sopotu z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Upoważnia się Przewodniczącą Rady Miasta Sopotu do zawiadomienia Skarżącego 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 *Fajman*
data radca prawny

UZASADNIENIE

W dniu 16 września 2025 r. do Kancelarii Urzędu Miasta Sopotu wpłynęła skarga na działania Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Sopotu w odniesieniu do rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy najmu mieszkania z synem po zmarłej matce.

Skarżący w skardze opisał swoją sytuację w sposób następujący: 10 grudnia 2021 r. zmarła jego matka, która była głównym najemcą lokalu.

Ponieważ przez lata zamieszkiwał z matką, podjął on starania o podpisanie umowy najmu z Sopockim urzędem. W międzyczasie dokonał w lokalu niezbędnych remontów, gdyż lokal był w złym stanie. Wydział Lokalowy urzędu odmówił tego prawa, twierdząc, że przez ostatni rok nie mieszkał z matką. Sąd, na podstawie dowodów, uznał racje skarżącego i dnia 26 stycznia 2024 ustalił, że 10 grudnia 2021 r. wstąpił w stosunek najmu w/w lokalu. Potwierdził ten fakt również sąd apelacyjny 6 marca 2025r.

Skarżący zarzuca, że odmówiono mu podpisania odpowiedniej umowy, pod różnymi pretekstami. Głównym jest fakt dokonania remontu lokalu, co stało się pretekstem do wymagania opinii rzeczoznawcy, dotyczących prawidłowości wykonania w/w prac. Taka opinia została dostarczona trzykrotnie. Za każdym razem były podważane sformułowania, źle użyte słowa. Ostatnio został podważony sposób przedstawienia rysunku przed i po remoncie.

Dostarczył tę informację na jednej karcie, gdzie na czarnych konturach aktualnego stanu mieszkania, zostały naniesione na czerwono linie stanu poprzedniego. Stało się to pretekstem do wymagania osobnych rysunków. Podczas wizyty w urzędzie okazało się, że zastępująca urzędniczką nie miała dostępu do dokumentacji i nie mogła udzielić pełnej informacji.

Zażyczono sobie zgody urzędu i wspólnoty na remont sprzed ponad 60 lat.

25 czerwca tego roku, skarżący zakwestionował powierzchnię lokalu jako zawyżoną.

W związku z tym skarżący zadał pytania:

1 Czy w wyrokach sądów, w którymkolwiek miejscu, jego wstąpienie w stosunek najmu było czymkolwiek warunkowane?

2 Czy urząd może wskazać konkretny przepis, który wymaga zwłoki w wykonaniu wyroku?

3 Czy takie postępowanie wobec mieszkańców/lokatorów, jest oficjalną polityką urzędu (lub odbywa się za jego cichym przyzwoleniem)?

4 Jaki przepis wymaga, żeby wskazał dokumentację remontu sprzed ponad 60 lat?

5 Dlaczego podobnej opinii eksperta nie wymagano od matki przy podpisywaniu umowy, mimo, że w tamtym czasie też został przeprowadzony remont (łazienka, instalacja gazowa).

6. Czy urząd nie jest zainteresowany dbaniem o powierzone lokale przez lokatorów i jest to powodem, dla którego stara się ich do tego zniechęcić?

7 Czy urząd prowadzi transparentną politykę lokalową i gdzie można się z nią zapoznać? (mieszkanie po zmarłej lokatorce spod nr (zanonimizowano) wyremontowane przez miasto, stoi puste już 3 lata).

8 Czy urząd nie ma w swoich zasobach osób empatycznych do kontaktu z mieszkańcami?

9 Czy urząd ma w planach szkolenia z empatii i przyjaznej obsługi mieszkańców?

10. Brak podpisanej umowy uniemożliwia podpisanie umowy na gaz i prąd. Oficjalnie działają umowy na zmarłego wcześniej ojca. W związku z czym skarżący twierdzi, że nie ma prawa do odebrania listu poleconego, w którym np. podana jest kwota zaległości, czy inna korespondencja urzędowa z tymi podmiotami. W konsekwencji może to zaskutkować odłączeniem lokalu od prądu lub gazu.

W odpowiedzi na skargę komisja otrzymała następujące wyjaśnienia dotyczące sprawy.

Skarżący uzyskał tytuł prawny do lokalu po zgonie matki, która była najemczynią w/w lokalu od 1965 r. do chwili śmierci tj. do 10.12.2021 r.

Ustalenie stosunku prawnego nastąpiło na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego w wyniku postępowań sądowych w Sądzie Rejonowym w Sopocie i Sądzie Okręgowym w Gdańsku, które zakończyły się wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 6 marca 2025r.

Wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy następuje z mocy prawa przy spełnieniu przesłanek określonych w art. 691 KC. W jego rezultacie stosunek najmu, którego stroną był zmarły najemca, mimo jego śmierci, trwa nadal, ale z udziałem osoby wstępującej w jego miejsce. Dochodzi do przekształcenia podmiotowego po stronie najemcy. Pozostałe elementy treści stosunku najmu lokalu mieszkalnego nie ulegają zmianie.

Po przekazaniu przez Wydział Prawny Urzędu Miasta Sopotu wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku i otrzymaniu informacji o jego prawomocności pracownik Wydziału Lokalowego poinformował o tym fakcie zarządcę lokali komunalnych, Administrację Budynków „Gestia Zarządzanie Nieruchomościami s.c.” w celu wprowadzenia do programu czynszowego nowego najemcy i opłaty za czynsz. Wskazać należy, że wyrok sądu ma charakter deklaratoryjny i potwierdza fakt wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa, co oznacza, że brak podpisania umowy nie wpływa na istnienie tego stosunku.

Po złożeniu przez skarżącego dnia 24.03.2025 r. pisma o zaktualizowanie umowy najmu zlecono administracji „Gestia” wykonanie pomiarów przedmiotowego lokalu.

Wykonane pomiary i przedstawiony protokół z dnia 02.04.2025 r. wykazały, że lokal został przebudowany, w ten sposób, że wyburzono w nim 4 ściany, a jedną nową postawiono tworząc otwartą przestrzeń w lokalu łączącą kuchnię z pokojem i częścią przedpokoju.

W związku z dokonaną przebudową lokalu poinformowano skarżącego pismem z dnia 14.04.2025 r. o konieczności przedłożenia dokumentów potwierdzających prawidłowość wykonanych prac tj. inwentaryzacji budowlanej lokalu przed przebudową i po niej, orzeczenie techniczne zawierające opis wprowadzonych zmian z odniesieniem do zgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz wpływu wprowadzonych zmian na bezpieczeństwo użytkowania budynku, w tym w szczególności konstrukcji budynku.

Opinia powinna być sporządzona przez osobę z uprawnieniami budowlanymi odpowiednimi do zakresu zmian i będącą czynnym członkiem właściwej izby samorządu zawodowego.

Powyższe wynika z obowiązku organu do dopełnienia formalności związanych z aktualizacją dokumentacji oraz zapewnienia zgodności stanu technicznego lokalu z obowiązującymi przepisami

Skarżący dokonując przebudowy lokalu nie otrzymał wymaganych zgód na jej wykonanie ani też nie przedłożył niezbędnych dokumentów do Wydziału Lokalowego oraz Wydziału Architektury i Urbanistyki.

Dnia 16.05.2025 r. do Wydziału Lokalowego wpłynęła opinia techniczna, której zleceniodawcą był skarżący. Opinia dotyczyła usunięcia jednej ścianki działowej (przepierzenia) pomiędzy pomieszczeniem kuchni, a pokojem (o długości 2,58m z otworem drzwiowym 0,90m). We wniosku w/w opinii stwierdzono, że ścianka nie jest elementem nośnym dla innych części budynku oraz, że brak przeciwwskazań rozbiórki drewnianej ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniami.

Z uwagi, że opinia nie zawierała opisu wszystkich wprowadzonych zmian, a odnosiła się wyłącznie do jednej ścianki oraz brak było oceny na bezpieczeństwo użytkowania budynku i wymaganych dokumentów, ponowiono prośbę pismem z dnia 26.05.2025 r. o ich dostarczenie.

Ponadto, skarżący zakwestionował powierzchnię lokalu i pomiary dokonane przez administratora. W związku z powyższym administracja „Gestia” zleciła architektowi wykonanie inwentaryzacji lokalu. Inwentaryzacja wykazała, że powierzchnia lokalu jest o 4,45 m² mniejsza w porównaniu do pomiarów zrobionych przez administratora.

Jednocześnie przedstawione dokumenty wskazywały, że w lokalu został wykonany także taras poprzez usunięcie części dachu nad lokalem (lokal usytuowany jest na strychu). Na taką przebudowę najemca lokalu nie uzyskał pozwolenia, ani też o nie nigdy nie wystąpił do tutejszego Urzędu.

Skarżący dnia 21.08.2025 r. oraz 08.09.2025 r. ponownie przedstawił tę samą co poprzednio opinię techniczną dotyczącą wyburzenia tylko jednej ścianki z dodatkową informacją, że przeprowadzone zmiany nie mają wpływu na konstrukcję i stan budynku i lokal znajduje się w należytym stanie technicznym i można go dalej bezpiecznie użytkować.

Dołączył rzut lokalu z inwentaryzacji sporządzony na zlecenie administracji z dorysowaniem ścian istniejących przed remontem. W odniesieniu natomiast do wykonania tarasu najemca stwierdził, że został on wykonany 60 lat temu.

Umowa najmu lokalu została zawarta w formie pisemnej, dlatego też zgodnie z art 77§1KC uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Aneksowanie zawartej umowy wymaga, aby zaktualizować jej zapisy tak, by z treści wynikało jasno jaki lokal jest przedmiotem najmu, jaka jest jego powierzchnia i z jakich pomieszczeń się składa. Organ musi prowadzić postępowanie z uwzględnieniem aktualnego stanu faktycznego.

Z uwagi na bezpieczeństwo najemcy oraz innych mieszkańców budynku wszelkie przebudowy lokalu wymagają stosownych zgłoszeń, uzgodnień, pozwoleń oraz zatwierdzeń projektów przez Wydział Urbanistyki i Architektury, a w przypadku ingerencji w elewację także zgody Konserwatora Zabytków.

Gdy przebudowa została już dokonana należy ją zalegalizować lub przywrócić lokal do stanu pierwotnego. Organy architektoniczno-budowlane mogą prowadzić postępowania legalizacyjne z art. 51-52 Prawo budowlane.

Z uwagi na brak zalegalizowania przebudowy w lokalu, umowa nie została zaktualizowana co jednak nie oznacza, że skarżący nie jest najemcą lokalu lub, że wyrok sądu nie został wykonany.

W celu potwierdzenia tytułu prawnego do lokalu najemca może wystąpić do Urzędu o wydanie zaświadczenia na podstawie art.217 Kodeksu postępowania administracyjnego o czym skarżący został poinformowany.

Do czasu zalegalizowania przebudowy i jednoznacznej ekspertyzy lub oceny technicznej określającej rzeczywisty stan techniczny lokalu sporządzonej przez uprawnioną osobę na podstawie oględzin i dostępnej dokumentacji lub ewentualnie przywrócenia stanu pierwotnego nie ma możliwości zaktualizowania umowy najmu. Czynności te powinien wykonać najemca (jako inwestor oraz osoba, która przejęła wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy) na swój koszt i przedłożyć stosowne dokumenty do tutejszego wydziału.

Wyjaśnić należy, że pracownicy Wydziału Lokalowego wykonują swoje obowiązki służbowe w oparciu o przepisy prawa i z poszanowaniem zasad równego traktowania wszystkich mieszkańców. Działania pracownika były zgodne z prawem, wynikały z obowiązku dbania o zasób Gminy, dotyczyły bezpieczeństwa lokatorów i ich mienia i z pewnością nie miały na celu naruszenia dóbr osobistych skarżącego.

Skarżący był powiadomiony o terminie rozpatrywania przez komisję skargi na posiedzeniu w dniu 29 września 2025 r. i zawnioskował o przełożenie rozpatrywania skargi na następne posiedzenie. Na posiedzeniu Komisji w dniu 06 listopada br. skarżący skorzystał 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 wstrzymujących się, że rozpatrywaną skargę z 16 września 2025 r. należy uznać za bezzasadną.

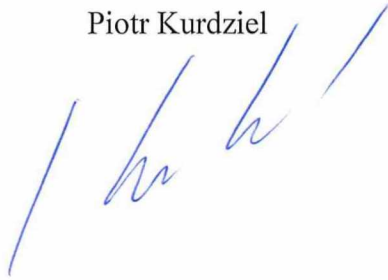
Biorąc pod uwagę opinię Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Sopotu, Rada Miasta Sopotu postanowiła uznać skargę z 16 września 2025 r. za bezzasadną.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes that form a cursive representation of the name.