

Sz.P.

Piotr Baran

Przewodniczący Rady Gminy w Lipniku

dot. interpelacji z dnia 25.09.2026 r. w sprawie zasad korzystania z lokalu mieszkalnego w miejscowości Malice Kościelne przez Wójta Gminy Lipnik

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zasad korzystania z lokalu mieszkalnego w miejscowości Malice Kościelne przez Wójta Gminy Lipnik przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Na sesji w dniu 29 marca 2021 r. Radni Gminy Lipnik czternastoma głosami za czyli głosami wszystkich obecnych na sesji Radnych Gminy Lipnik, podjęli uchwałę nr XXV/186/2021 w sprawie uchwalenia wieloletniego "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnik na lata 2021-2026". Uchwała podlegała ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 1 do ww. uchwały -Rozdział 1 - w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik wchodziło 14 lokali mieszkalnych w tym:

- a) 10 lokali mieszkalnych znajdujących się w 7 budynkach, stanowiących 100 % własności Gminy Lipnik – w tym budynek po byłym Ośrodku Zdrowia w Malicach Kościelnych
- b) 3 lokale znajdujące się 1 budynku wielomieszkaniowym, objętym Wspólnotą Mieszkaniową z udziałem Gminy,
- c) 1 lokal mieszkalny znajdujący się w budynku mieszkalnym z udziałem Gminy.

Z ogólnej liczby lokali komunalnych 14 - dwa lokale zostały ww. uchwałą wydzielone lokale socjalne, które znajdują się w budynku Ośrodka Zdrowia we Włostowie nr 51/1 i 51/2 a także z mieszkaniowego zasobu gminy wydzielony został lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w gminie, który znajduje się w budynku w Malicach Kościelnych nr 57/1.

Zgodnie z postanowieniami ustępu 4 Rozdziału I ww. uchwały: „Zasady wynajmowania lokali mieszkaniowych i lokali socjalnych oraz zamiany mieszkań określa uchwała nr III/17/2002 Rady Gminy w Lipniku z dnia 29 maja 2002 roku w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z późniejszymi zmianami. W przypadku osób, z którymi zostanie zawarta umowa najmu na czas trwania stosunku pracy nie stosuje się kryteriów określonych w wyżej wymienionej uchwale”.

Na wniosek o wynajem mieszkania w Malicach Kościelnych Pana Andrzeja Grządziela (Najemcy) decyzję o wynajmie lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami podjął Zastępcę Wójta Gminy Lipnik.

Lokal został oddany w najem na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Na chwilę obecną lokal mieszkalny nr 57/1 w miejscowości Malice Kościelne o pow. 51,76 m² jest wynajmowany na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 15 marca 2022 r. zgodnie z uchwałą nr XXV/186/2021 w sprawie uchwalenia wieloletniego *"Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnik na lata 2021-2026"*.

Zgodnie z § 1 ust. 2 ww. umowy najmu lokal jest wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, centralne ogrzewanie oraz kanalizację z bezodpływowym zbiornikiem na ścieki. Na podstawie § 2 ww. umowy lokal został oddany w najem na czas trwania stosunku pracy, tj. na czas zatrudnienia w Urzędzie Gminy w Lipniku.

Gminę Lipnik z umowie najmu zawieranej w Wójtem reprezentował pełnomocnik - Zastępcę Wójta na podstawie pełnomocnictwa udzielonego zarządzeniem nr 2/2019 Wójta Gminy Lipnik z dnia 15 stycznia 2019 r. w sprawie udzielenia upoważnień i pełnomocnictw dla Pana Wojciecha Zdyba, Zastępcy Wójta Gminy Lipnik.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że wójt jako organ gminy reprezentujący tę osobę prawną nie może zawrzeć umowy (nawiązać stosunku prawnego) z tą gminą. Zasadniczo bowiem organ osoby prawnej nie może być jednocześnie drugą stroną czynności prawnej dokonywanej przez tę osobę jako odrębny podmiot (por. uchwała SN z 30.05.1990 r., III CZP 8/90, OSNCP 1990/10–11, poz. 124). Możliwe jest natomiast dokonanie czynności prawnej „z samym sobą” przez pełnomocnika (por. art. 108 k.c.). Wójt może zatem zawrzeć umowę z gminą, przy czym tę ostatnią powinien reprezentować pełnomocnik upoważniony przez wójta.

Upoważnienie do składania oświadczeń woli w sprawach majątkowych może być udzielone przez wójta przede wszystkim jego zastępcy. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oświadczenie woli w imieniu gminy w zakresie zarządu

mieniem składa jednoosobowo wójt albo działający na podstawie jego upoważnienia zastępca wójta samodzielnie albo wraz z inną upoważnioną przez wójta osobą.

Podstawą udzielenia pełnomocnictwa jest stosunek pracy nawiązany w wyniku powołania danej osoby na to stanowisko. Mamy tu do czynienia z pełnomocnictwem prawnomaterialnym, opartym na jednostronnej czynności prawnej wójta. Samo ustanowienie, jak i zakres upoważnienia zależą od woli organu wykonawczego gminy.

Najemca korzysta z przedmiotowego lokalu od dnia 15.12.2020 r. na podstawie zawieranych umów najmu zgodnie z delegacją w uchwale nr XLII/362/2014 Rady Gminy w Lipniku z dnia 30.01.2014 r. w sprawie uchwalenia „*Programu zagospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnik na lata 20014 – 20020*” – rozdział 5 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2014 – 2020 tj w okresie obowiązywania programu Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy zostały powierzone Wójtowi Gminy Lipnik, a w szczególności prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań.

Zgodnie z rozdziałem 5 pkt.3 w/w uchwały „W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.”

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stawki czynszu w przypadku nieruchomości należących do gminnego zasobu mieszkaniowego określa wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Na podstawie art. 8 ww. ustawy wydane były następujące zarządzenia:

- 1) zarządzenie nr 23/2018 Wójta Gminy Lipnik z dnia 14 kwietnia 2018 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik.

Zgodnie z ww. zarządzeniem stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z pełnym wyposażeniem technicznym wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik wynosiła 2,02 zł.

Ustalono zostały następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- brak instalacji wod. – kan. – 10%
- brak gazu przewodowego i c.o.-10%
- mieszkanie na poddaszu – 10%

Suma wszystkich czynników obniżających stawkę bazową czynszu wynosiła 30%.

- 2) zarządzenie nr 137/2021 Wójta Gminy Lipnik z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik.

Zgodnie z ww. zarządzeniem stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z pełnym wyposażeniem technicznym wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik wynosiła 2,50 zł.

Ustalono następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- brak instalacji wod. – kan. – 10%
- brak gazu przewodowego i c.o.-10%
- mieszkanie na poddaszu – 10%

Suma wszystkich czynników obniżających stawkę bazową czynszu wynosiła 30%.

Zgodnie z § 3 ww. zarządzenia stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych ustalona została w wysokości 50% najniższego czynszu w lokalach mieszkalnych tj. 0,88 zł.

- 3) zarządzenie nr 138/2024 Wójta Gminy Lipnik z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik.

Zgodnie z ww. zarządzeniem stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z pełnym wyposażeniem technicznym wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik wynosiła 4 zł.

Ustalono następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- brak instalacji wod. – kan. – 10%
- brak gazu przewodowego i c.o.-10%
- mieszkanie na poddaszu – 10%

Suma wszystkich czynników obniżających stawkę bazową czynszu wynosiła 30%.

Zgodnie z § 3 ww. zarządzenia stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych ustalona została w wysokości 50% najniższego czynszu w lokalach mieszkalnych tj. 1,40 zł.

Zarządzeniem nr 23/2025 Wójta Gminy Lipnik z dnia 3 marca 2025 r. stawka czynszu najmu została ustalona na kwotę 345 zł od dnia 1 marca 2025 r. na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego nr uprawnień 2655 z dnia 14 lutego 2025 r.

Zgodnie z przedstawionymi powyżej zasadami reprezentacji zarządzenie w sprawie ustalenia stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr 57/1 w miejscowości Malice Kościelne zostało wydane i podpisane przez Zastępcę Wójta – Pana Wojciecha Zdyba.

Na dzień dzisiejszy nie występują zaległości w zapłacie czynszu najmu.

Zgodnie z § 4 umowy najmu pozostałe opłaty związane z używaniem przedmiotu najmu ponosi Wójt wg stawek zawartych umów z poszczególnymi usługodawcami (woda, wywóz nieczystości stałych i ciekłych, podatek). W przypadku energii elektrycznej i energii ciepłej Gmina Lipnik obciąża najemcę fakturą za zużycie, które określone jest na fakturze otrzymanej od PGE.

Warunki finansowe korzystania z przedmiotowego lokalu przez Wójta Gminy w Lipniku różnią się od stawek obowiązujących inne osoby korzystające z lokali pozostających w dyspozycji Gminy Lipnik co zostało opisane powyżej. Stawka czynszu za 1 m² dla najemcy korzystającego z lokali mieszkalnych wynosi 4 zł za 1 m². Natomiast dla lokalu w budynku byłego ośrodka zdrowia w Malicach Kościelnych stawka wynosi 6,67 zł za 1m²

Zarówno kontrola kompleksowa gospodarki finansowej Gminy Lipnik za 2024 r i inne wybrane okresy, jak i kompleksowa kontrola gospodarki finansowej Gminy Lipnik za 2020 r i inne wybrane okresy nie stwierdziła żadnych nieprawidłowości w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lipnik

W okresie korzystania z lokalu przez Najemcę gmina nie ponosiła kosztów remontów, modernizacji, wyposażenia, napraw związanych z tym lokalem.

Zup. Wójta

mgr Wojciech Zdyb
Zastępca Wójta Gminy

