

Protokół z posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Gminy Suchy Las, z dnia 21.12.2018r., godz. 09:00

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia,
2. Powitanie gości i członków Komisji,
3. Stwierdzenie prawomocności posiedzenia,
4. Zatwierdzenie porządku obrad,
5. Wysłuchanie skargi na Wójta Gminy Suchy Las
6. Wolne głosy i wnioski,
7. Zamknięcie posiedzenia.

Ad. 1-4 Przewodnicząca Komisji Skarg, Wniosków i Petycji I. Koźlicka otworzyła posiedzenie Komisji w dniu 21.12.2018 r. o godzinie 09:00 witając jednocześnie gości oraz członków Komisji. Przewodnicząca stwierdziła prawomocność posiedzenia na podstawie listy obecności – 4 radnych obecnych.

Porządek posiedzenia został przyjęty jednogłośnie 4 głosami.

Ad. 5

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka poinformowała zebranych, że Komisja rozpoczyna kontynuację omawiania skargi złożonej przez mieszkańców Suchego Lasu w dniu 22.09.2018 r., która wpłynęła do urzędu 29.09.2018 r. Przewodnicząca KS podkreśliła, że w związku z nową Radą Gminy wnioski z dzisiejszej Komisji zostaną przedstawione na styczniowej sesji Rady Gminy, na której to zostanie podjęta decyzja i określone oficjalne stanowisko Rady. Przewodnicząca KS poinformowała zgromadzonych o decyzji Wójta z dnia 19.12.2018 r. w sprawie odmowy wydania koncesji na napoje alkoholowe dla marketu przy ulicy Leśnej 62 w Suchym Lesie. W oficjalnym dokumencie zawarto krótkie uzasadnienie uwzględniające nieuregulowany status prawny budynku. Przewodnicząca KS I. Koźlicka spytała Państwa Skarżących, czy w obecnym stanie rzeczy podtrzymują skargę.

Skarżący podkreślił, gwoli uzupełnienia, że skarga nie dotyczy wyłącznie alkoholu. Skarżący poprosił, by Komisja pochyliła się nad problemem powstania sklepu ma ulicy Leśnej w Suchym Lesie. Skarżący wyjaśnił, że od 3 lat wraz z żoną uczestniczą w procesach sądowych, które z racji swojego charakteru architektoniczno-budowlanego są bardzo długie. Skarżący podkreślił, że wszystkie wyroki i orzeczenia są dla nich korzystne, jednak cały czas pozostaje kwestia długiego czasu, kiedy sklep zniknie. Skarżący podkreślił, że sprawa zabiera bardzo dużo czasu, nerwów oraz pieniędzy. Skarżący wyraził prośbę, by Komisja zwróciła uwagę jak doszło do powstania tego sklepu. Podkreślił, że od 3 lat sprawa toczy się na różnych poziomach administracji, jednak nie znaleźli poparcia od żadnego z organów. Skarżący podkreślił, że owszem Wójt nie jest organem architektury, ale powinien wiedzieć jakie inwestycje są prowadzone na terenie gminy. Stwierdził, że od początku budowy kierował pisma do Wójta, by dowiedzieć się, co buduje się w sąsiedztwie. Na wiosnę 2015 r., gdy budynek powstał nadal

nie było informacji, co powstanie w budynku, jednak uzyskał informację od sąsiadów, że ma być to market. Skarżący podkreślił, że uczestniczył w wydawaniu warunków zabudowy jako właściciel nieruchomości sąsiadującej z daną inwestycją, z których to wynikało, że na działce ma powstać budynek mieszkalny jednorodzinny z przeznaczeniem 30% powierzchni budynku na prowadzenie działalności biurowej. Skarżący podkreślił, że inwestor oszukał urzędników i zamiast postawić budynek wskazany w decyzji wybudował budynek w pełni usługowy. Podkreślił, że inwestor zajął strategiczne miejsce, gdyż w okolicy nie ma innego sklepu. Skarżący dodał, że po 3 latach widzi, że były powiązania Wójta z inwestorem i dlatego pisze skargi zarówno na Wójta i na inspektora nadzoru budowlanego. Skarżący odniósł się do pierwszego pisma, które wysłał do urzędu gminy oraz odczytał odpowiedź na to pismo. Stwierdził, że podczas początkowych rozmów z inwestorem poinformował go, że w ramach usług w budynku będzie prowadzone wyłącznie biuro rachunkowe, a na dzień dzisiejszy widzi, że jest to budynek usługowo-handlowy. Skarżący podkreślił, że na ulicy Leśnej jest bardzo duży ruch samochodowy, przed sklepem tworzą się korki ze względu na dojeżdżających konsumentów do sklepu. Skarżący ponowił prośbę, by Komisja przyjrzała się jak doszło do powstania tego budynku oraz jakie są powiązania urzędu z inwestorem. Pan podkreślił, że jeśli to przekracza kompetencje Komisji, to poprosi o zgłoszenie sprawy innym organom.

Na posiedzenie Komisji przybyła Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz o godzinie 9:10.

Skarżący cieszy się, że sklep nie otrzymał koncesji na alkohol. Wyraża również swoje zadowolenie z decyzji Wójta, który przychylił się do decyzji o odebraniu koncesji na alkohol. Pomimo zapewnień Wójta z 2015 roku, sklep rozwijał się bez niczyjej zgody. Na dzień dzisiejszy podmiot wynajmujący budynek jest nieznany. Skarżący przed zakupem domu podejmował próby zebrania szczegółowych informacji, w jaki sposób może zostać wykorzystany teren sąsiadujący z jego działką. Uzyskał informacje, że działka zostanie przeznaczona wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. Skarżący przedstawił udokumentowane fotografie prezentujące budynek przy ul. Leśnej. Wyroki sądu pomimo długich procedur były uchylane. Zgodnie z decyzją sądu skarżący zostali uznani za stronę postępowania, w związku z czym Starosta powinien ponownie zająć się sprawą. Projekt zabudowy został ustalony jako dom jednorodzinny mieszkalny z uwzględnieniem parteru z przeznaczeniem biurowym. W planie uwzględniony został również dopisek dotyczący parteru z przeznaczeniem usługowym, który nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy. Budynek był wielokrotnie kontrolowany przez Państwową Inspekcję Budowlaną, która nie stwierdziła żadnych nieprawidłowości w użytkowaniu budynku. Na podwyższenie poziomu gruntu, zmianę zagospodarowania terenu oraz zmianę użytkowania zabudowy musi być wydana zgoda. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego umorzył postępowanie. Sprawa została skierowana do Naczelnego Sądu Administracyjnego i nadal nie został wydany wyrok. Skarżący wystąpił do sądu o odszkodowanie za pogorszenie warunków życia. Spółka, która jest właścicielem budynku zlekceważyła wniosek, a w międzyczasie dokonała przekształceń, z których wynika, że firma posiada jedynie 5 tys. zakładowego funduszu. Skarżący poinformował, że warunki ich życia prywatnego uległy znacznemu pogorszeniu. Na działce o powierzchni 320 m² nie mają żadnej prywatności. Na górnych piętrach budynku, którego dotyczy sprawa, otwarty został hotel dla robotników z Ukrainy. Skarżący twierdzą, że są cały czas obserwowani zarówno z okien jak i z balkonu, który skierowany jest w stronę ich działki.

Wszyscy mieszkańcy cieszą się, że mają sklep czynny od 6 do 23, natomiast nikt nie chciałby mieć sklepu przy swoim domu. Skarżący poinformował Komisję, że w trakcie rozmowy z dawną właścicielką działki, potwierdziła ona, że była zapewniana, iż na działce postawiony zostanie budynek przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. Nie było żadnej informacji o umieszczonych w budynku usługach oraz dużym parkingu leżącym na sprzedawanym terenie. Pani sprzedająca działkę prosiła Wójta, aby Gmina wykupiła działkę, jeżeli podjęte zostały wydzielenia działek.

Skarżąca poinformowała, że Pani architekt została oszukana przez inwestora co do przeznaczenia zabudowy parterowej, która zgodnie z ustaleniami miała zostać wyznaczona jako biuro, a nie sklep.

Skarżący stwierdził, że Wójt toleruje w gminie takie działania. Według dzisiejszych dokumentów, w budynku powinno być biuro a nie sklep. Poprosił również Komisję o sprawdzenie powiązań, kto wyraził zgodę na takie działanie oraz dlaczego. Skarżący uważa, że we wskazanym miejscu jest duży ruch samochodowy i nie jest to miejsce na tego rodzaju inwestycje. W gminie są działki narożnikowe i tam trzeba tworzyć takie inwestycje, a nie wśród zabudowy jednorodzinnej. Dwa lata temu na parkingu sąsiadującej działki pojawił się inpost, w wyniku czego o każdej porze dnia i nocy pojawiają się kurierzy. Stwarza to również zagrożenie bezpieczeństwa ruchu drogowego na ulicy Leśnej. Bez przerwy manewrują w tym miejscu samochody, co powoduje liczne stłuczki. Dodatkowo ulicą poruszają się autobusy. Skarżący stwierdził, że takie jest przestrzeganie prawa mieszkańców do równego traktowania. Jest to naruszenie zasad wolnej konkurencji, bo nikt z innych osób nie otrzymałby zezwolenia na taki sklep. Jest to po prostu samowola. Po 3 latach walki z organami oraz sądami nadszedł, aby Wójt oraz pracownicy gminy znaleźli odpowiedź, jak do tego doszło oraz kto do tego dopuścił. Sąd i nadzór budowlany nie będzie tego rozstrzygał, ponieważ to nie wchodzi w ich kompetencje. Skarżący jest zdeterminowany i nie spocznie dopóki sprawa nie zostanie rozstrzygnięta.

Skarżąca wspomniała o rozmowie z Wójtem, kiedy to poinformowała go o prowadzonym w domu gabinecie dentystycznym, do którego przychodzą również dzieci. Uzyskała informację od Wójta, że w takiej sytuacji w sąsiedztwie nie może być sprzedawany alkohol. Skarżąca podkreśliła, że wtedy po jej interwencji, koncesja została odebrana na 3 miesiące jednak po tym czasie alkohol do sklepu powrócił.

Skarżący spytał, czy Komisja posiada wystarczające kompetencje, aby zająć się powyższą sprawą.

Radny W. Majewski odpowiedział, że sprawa jest skomplikowana i Komisja nie jest w stanie sama zająć się sprawą.

Radna J. Pałowska poprosiła o informację, w jakim terminie można się spodziewać wydania wyroku NSA.

Skarżący poinformował, że poprzednie 2 wyroki zostały wydane w ciągu 1,5 roku. Stwierdził również, że jeśli zostanie wydany korzystny wyrok w sprawie, ponownie wróci ona do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który będzie musiał ponownie rozpocząć procedurę.

Radny K. Łączkowski potwierdził, że Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego ponownie musi zbadać obiekt.

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka wyraziła swoje poparcie oraz potwierdziła, że wszelkie uciążliwości przedstawione przez Skarżących są następstwem pierwotnych działań nadużycia, polegającego na wybudowania budynku niezgodnie z pierwotnym założeniem jego zagospodarowania.

Skarżący stwierdził, że zabudowa jest wykorzystywana w sposób niewłaściwy od 3 lat i nikt do tej pory nie podjął żadnych kroków, aby temu zaprzestać. Ponadto Skarżący poinformował, że przy omawianej nieruchomości znajduje się pas zieleni, który również został sprzedany i konsumenci sklepu wykorzystują go pod parking. Wójt nie powinien wydać zgody na sprzedaż tego gruntu.

Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz odpowiedziała, że w 2015 roku to nie gmina wykupywała tereny, tylko inwestor nabył całą nieruchomość. Cała procedura wykupu terenu została potwierdzona w księdze wieczystej. Dodała również, że Gmina nie może odmówić sprzedaży, jeśli działki przeznaczone są pod budowę drogi zgodnie z MPZP.

Skarżący stwierdził, że jest to działka przyległa do działki i wykorzystuje się ją pod parking.

Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz podkreśliła, że wskazane dwie działki przez p. Skarżącego są objęte MPZP i przeznaczone pod poszerzenie pasa. Ponadto Gmina nie wykupiła tego terenu. Przewodnicząca Rady Gminy dodała, że inwestor w celu utrzymania terenu w postaci pasa zieleni nie wyłożył całego parkingu kostką.

Skarżący potwierdził, że grunt został podwyższony przy pomocy zwiezionych kamieni.

Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz zaznaczyła, że rzeczywista zabudowa terenu nie ma odzwierciedlenia z obowiązującym prawem budowlanym. Poinformowała również, że właściciel sprzedał 2 działki jako całą nieruchomość.

Skarżący stwierdził, że Gmina nie wykupiła wcześniej tego terenu i zgodziła się na sprzedaż działki inwestorowi.

Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz stwierdziła, że Gmina nie ma prawa ingerować w sprzedaż prywatnej działki i nie może podjąć w tym kierunku działania.

Skarżący zaznaczył, że Wójt pomimo wiedzy na temat przeznaczenia terenu, wyraził zgodę na budowę. Wskazał również, że Gmina oraz mieszkańcy wiedzieli, jakie będzie przeznaczenie nowej inwestycji oraz to, że powstanie w niej sklep i są to powiązania nie do końca uczciwe.

Skarżąca stwierdziła, że działania powinny zostać podjęte niezwłocznie w momencie pojawienia się szyldu sklepu na budynku. Skarżąca poinformowała również, że w momencie gdy sklep został otwarty, natychmiast spotkała się z Wójtem w celu wyjaśnienia zaistniałej sytuacji.

Skarżący podkreślił, że Przewodnicząca Rady Gminy p. A. Ankiewicz podjęła kroki mające na celu zebranie opinii mieszkańców, po czym zorganizowała spotkanie z Wójtem. Skarżący wyraził również swoje niezadowolenie w związku z faktem, iż Gmina posiada komisje współpracujące z działem architektonicznym, które nie zweryfikowały nieprawidłowości.

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka poinformowała, że czas trwania spraw może spowodować negatywny wpływ na rzeczywistość, co wiąże się z generowaniem negatywnych skutków i problemów. Niestety czas weryfikacji odwołań oraz zażaleń wiąże się z prowadzonymi licznymi postępowaniami, na które potrzebny jest czas.

Skarżący zaznaczył, że wszyscy mieszkańcy powinni być traktowani na równi. Niedopuszczalnym jest, że czeka na wyjaśnienie sprawy, a w tym samym czasie druga strona wprowadza do budynku kolejną działalność. Stwierdza, że Wójt posiadając pełną wiedzę na ten

temat, powinien w sposób natychmiastowy wystąpić do odpowiednich organów, w celu zatrzymania całej procedury.

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka poinformowała skarżących, że Komisja przyjrzy się sprawie.

Radny M. Majewski zapytał skarżącego, kiedy Wójt zareagował na zaistniałą sytuację po raz pierwszy oraz kiedy wystosował oficjalne pismo do odpowiednich organów oraz do Państwa Skarżących.

Skarżący poinformował, że wysyłanych było kilka pism, dodatkowo prowadzone były również rozmowy, a Wójt zapewniał że postara się zająć sprawą. Wysyłane były między innymi pisma do Sanepidu.

Skarżący zapytany przez Radnego Majewskiego o przeprowadzane kontrole na terenie budowy poinformował, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego przeprowadzał kontrole. Następnie sporządzane były pisma do Wójta, gdy budynek nabierał kształtów. W chwili, gdy skarżący dostrzegł że na działce powstaje obiekt bez okien, podjął wszelkie starania by nie dopuścić do zakończenia budowy.

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka podziękowała Skarżącym za przybycie oraz podkreśliła, że Komisja przyjrzy się sprawie.

Państwo Skarżący opuścili posiedzenie o godzinie 10:00.

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka stwierdziła, że w momencie gdy obszar jest trudny do weryfikacji, osoby które chcą nadużyć przepisów, naruszyć stan i rzeczywistość, tylko czekają na taką okazję.

Radny K. Łączkowski stwierdził, że są wydawane decyzje o warunkach zabudowy, które niestety nie są honorowane. Nadzór powiatowy wydaje decyzje o wstrzymaniu budowy wraz z prośbą, by inwestor wystąpił z projektem zamienny, by następnie nie doszło do zmiany projektu. Radny podkreślił, że czas ucieka, a konsekwencje nie są w żadnym stopniu wyciągane.

Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz potwierdziła, że właściciel budynku płaci podatek od wynajmu na cele mieszkalne. Budynek jest wynajmowany w większej części nadal są to cele mieszkalne.

Radna J. Pağowska stwierdziła, że należałoby w obecnej chwili skupić się tylko i wyłącznie na zweryfikowaniu czy został popełniony błąd lub przeoczenie po stronie Gminy. Dzięki temu będzie można stwierdzić, czy Gmina pewnym momencie mogła zatrzymać budowę, czy nie. Na pierwszy rzut oka można zauważyć, że nie brakowało do tego narzędzi po stronie Starostwa, czy też inspektora budowlanego.

Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz stwierdziła, że Skarżący powinni poinformować najemcę sklepu o zaistniałej sytuacji.

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka stwierdziła, że firma, która otworzyła sklep w budynku może być skłonna do respektowania przepisów prawa, jeżeli zostanie poinformowana o problemie.

Radny W. Majewski dodał, że najemcą budynku nie jest sklep, lecz agent, który ze spółką ma podpisaną umowę.

Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz stwierdziła, że umowę dotyczącą najmu podpisuje spółka, która w drugiej kolejności przekazuje lokal agentowi.

Radny K. Łączkowski zauważył, że zgodnie ze statusem budynku, spółka już od dłuższego czasu powinna być poinformowana o zaistniałej sytuacji i nic w tej kwestii nie zrobiła.

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka wskazała na wysoką pozycję spółki na rynku krajowym, więc można wyjść z założenia, że to agent powinien zająć się sprawą. W związku z powyższym należy się zastanowić, jak komisja powinna rozwiązać problem.

Radny M. Majewski stwierdził, że są to tematy stricte prawne. Radny podkreślił, że Komisja nie musi zajmować się informowaniem spółki czy też zbieraniem informacji, czy wiedziała o całej sprawie czy nie. Złożył wnioski, które zostały przyjęte, o wystąpienie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji z zapytaniem do Radcy Prawnego w następujących 3 sprawach:

1. Jakie kroki powinien podjąć Wójt po otrzymaniu informacji o zaistniałej sprawie oraz czy takie kroki zostały podjęte.

Radny W. Majewski podkreślił, że Komisja nie wie, co Wójt powinien uczynić. Radny dodał, że Komisja uzyskała obszerny materiał do sprawy, z którego wynika, że inni mieszkańcy również składali skargi na powstającą inwestycję.

2. Czy w obliczu toczącej się sprawy odnośnie wybudowania i eksploatacji budynku przy ulicy Leśnej 62, Wójt miał prawo wydać koncesję na alkohol.

Radny W. Majewski podkreślił, że Skarżący zaznaczał, że jest to sprawa wtórna, a ważniejszą sprawą jest decyzja o warunkach zabudowy.

3. Czy są możliwości prawne, aby proceder zakończyć i na dzień dzisiejszy zamknąć market.

Radny W. Majewski podkreślił, że jeśli została wszczęta procedura (-) i odbiór budynku został anulowany, to jaka jest możliwość prawna, by działalność zamknąć, gdyż prawnie budynek nie ma pozwolenia na użytkowanie, a praktycznie sklep nadal funkcjonuje.

Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz stwierdziła, że Komisja powinna przemyśleć, czy nie złożyć wniosku do Wójta, by poinformować spółkę o całej sprawie, gdyż jeśli Skarżący nie chcą tego zrobić, to można spróbować od strony Gminy. Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las stwierdziła, że jest szansa wycofania się spółki z najmu budynku.

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka stwierdziła, że Komisja wniesie o poinformowanie spółki i uzyskanie informacji od radcy prawnego. Przewodnicząca KS podkreśliła, że Komisja spodziewa się możliwości rozwiązania sprawy.

Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las A. Ankiewicz opuściła posiedzenie o godzinie 10:10.

Ad. 6

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka przedstawiła wnioski z posiedzenia Komisji.

- Wniosek Komisji Skarg, Wniosków i Petycji o poinformowaniu Spółki będącej właścicielem sieci sklepów o nieuregulowanej sytuacji prawnej budynku.
- Wniosek Komisji Skarg, Wniosków i Petycji o wystąpieniu z prośbą do Radcy Prawnego o opinię prawną w trzech punktach podjętych przez Radnego W. Majewskiego:

1. Jakie kroki powinien podjąć Wójt po otrzymaniu informacji o zaistniałej sprawie oraz czy takie kroki zostały podjęte.
2. Czy w obliczu toczącej się sprawy odnośnie wybudowania i eksploatacji budynku przy ulicy Leśnej 62, Wójt miał prawo wydać koncesję na alkohol.
3. Czy są możliwości prawne aby proceder zakończyć i na dzień dzisiejszy zamknąć market.

Komisja dyskutowała o sprawie o wyniesieniu budynku.

Przewodnicząca KSWiP I. Koźlicka stwierdziła, że jeśli teren został wyniesiony, to tym samym opłotowanie również jest wyżej usytuowane, co sprawia możliwość wystąpienia Państwa Skarżących o odszkodowanie.

Komisja dyskutowała o odmowie wydania koncesji przez Wójta. Komisja stwierdziła, że niestety od decyzji Wójta sklep będzie mógł się odwołać i odmowa wydania koncesji jest jedynie przesunięciem funkcjonowania sklepu w czasie. Komisja stwierdziła, że będzie to czas dla Komisji, by rozeznac sprawę od strony prawnej.

Ad. 7

W związku z brakiem dalszych głosów w dyskusji, Przewodnicząca Komisji I. Koźlicka zakończyła posiedzenie Komisji o godzinie 10:15.

Sporządziła:
Agata Schmidt

Przewodnicząca KSWiP:
Iwona Koźlicka