

Projekt

z dnia
przedkładam

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 2020 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
w Krośnie Odrzańskim.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256, 695 i 1298) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za zasadną skargę Wspólnoty Mieszkaniowej na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Rogowski

Uzasadnienie

W dniu 17 września 2020 r. do Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim wpłynęła skarga Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 31 sierpnia 2020 r. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim w sprawie przekroczenia uprawnień polegających na bezprawnym wstrzymaniu realizacji uchwał podjętych przez Wspólnotę.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego organem właściwym do rozpatrzenia skargi na kierowników gminnych jednostek organizacyjnych jest rada gminy, w przypadku naszego samorządu Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim.

W myśl art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Rada Gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji.

Mając na uwadze powyższe regulacje prawne Przewodniczący Rady Miejskiej skierował skargę do zaopiniowania przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji celem zajęcia stanowiska i wyrażenia opinii. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego stwierdzono, co następuje.

Przedmiotem skargi jest przekroczenie uprawnień przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim poprzez wstrzymanie realizacji uchwał podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową dotyczących: zmiany stawki i sposobu rozliczania kosztów energii elektrycznej z części wspólnych, uznanie jednego z lokali jako nieopomiarowanego wodomierzem do mierzenia zużycia wody zimnej, upoważnienia do złożenia pozwu do sądu o wydanie nakazu udostępnienia części wspólnej w lokalu oraz rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością. Skarżący zarzucają, iż realizowana jest wyłącznie uchwała o rozwiązanie umowy o zarządzanie nieruchomością. W toku przeprowadzonego postępowania Komisja zapoznała się szczegółowo ze skargą oraz wysłuchała wyjaśnień członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim. Stwierdzono, iż zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 199 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532 z późn. zm.) zarządca nieruchomości powinien powiadomić na piśmie wszystkich właścicieli lokali o treści uchwał podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową. Nie zostało to zrealizowane. Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej tłumaczył, iż nie mógł zrealizować uchwały w sprawie zmiany stawki i sposobu naliczania kosztów energii elektrycznej w części wspólnej ze względu na konieczne zmiany w module programu, co wykonać mogą tylko programiści i wiąże się to z dodatkowymi kosztami. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji nie przyjęła tego argumentu. Stwierdzono, że zgodnie z umową o administrowanie nieruchomości wspólnej Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej za wykonywanie powierzonych zadań pobiera wynagrodzenie. Powinien zatem poczynić wszelkie kroki, aby zrealizować zapisy uchwały i zmienić sposób naliczania opłaty.

Odnosząc się do uchwały w sprawie uznania wskazanego lokalu jako nieopomiarowanego wodomierzem do mierzenia zużycia wody zimnej, Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wyjaśnił, że nie mogła ona zostać zrealizowana, ponieważ właściciel posiadał ważną legalizację, a wodomierz był opłombowany. Okręgowy Urząd Miar wykonał ekspertyzę. We wnioskach uznano, że został zachowany termin ważności i legalizacji wodomierza. Jeśli chodzi o uchwałę w sprawie upoważnienia do złożenia pozwu do sądu o wydanie nakazu udostępnienia części wspólnej w przedmiotowym lokalu, Dyrektor tłumaczył, że zgodnie z umową o administrowanie nieruchomości wspólnej Zakład realizuje uchwały m.in. w sprawie sądowej, jeżeli konkretna uchwała jest kompletna i zawiera treść wskazującą zarówno o powołaniu pełnomocnika, jak i o poniesieniu przez wspólnotę kosztów procesu, czego w ww. uchwale nie określono. Ponadto podkreślił, iż wstrzymał realizację uchwał, aby w pierwszej kolejności wyjaśnić Wspólnocie wszelkie problemy i wątpliwości wynikające z podjętych uchwał. Do spotkania jednak nie doszło. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji stwierdziła, że zarządca nieruchomością wspólną powinien zwołać zebranie ogółu właścicieli lokali i wówczas wyjaśnić wszelkie sporne kwestie, czego nie uczynił. O

zebraniu ogółu właścicieli, zgodnie z art. 32 ww. ustawy, powinni zostać powiadomieni na piśmie, przynajmniej na tydzień przed jego terminem, wszyscy właściciele lokali. Korespondencja w sprawie ewentualnego spotkania była jednak prowadzona drogą elektroniczną, tylko z jednym członkiem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wobec powyższego Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim uznaje skargę za zasadną.

Jednocześnie w myśl art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ ma obowiązek pouczyć skarżącego o treści art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego, w myśl którego, w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a osoba skarżąca ponowiła skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy, bez zawiadamiania osoby skarżącej.

Podjęcie uchwały nie wywoła skutków finansowych.