

**UCHWAŁA NR XXVIII/223/16
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 25 października 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi mieszkańców Gminy 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 2016 r. poz. 23, 868, 996, 1579) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę mieszkańców Gminy Krosno Odrzańskie na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Rogowski



Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/223/16
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 25 października 2016 r.

Uzasadnienie

W dniu 20 września 2016 r. do Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim wpłynęła skarga mieszkańców Gminy Krosno Odrzańskie na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim w sprawie sprawowania zarządu nad nieruchomością przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

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 celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, treść skargi przekazano do rozpatrzenia Komisji Rewizyjnej. Po sprawdzeniu zarzutów podnoszonych w skardze i przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego stwierdzono, co następuje.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim od 1994 r., czyli od sprzedaży przez Gminę Krosno Odrzańskie pierwszego lokalu mieszkalnego sprawuje zarząd nad nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Bohaterów Wojska Polskiego w Krośnie Odrzańskim. W poprzednim okresie Zakład administrował nieruchomością z ramienia właściciela budynku, którym była Gmina Krosno Odrzańskie. Ostatnia umowa na administrowanie nieruchomością wspólną pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej a Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim została zawarta w dniu 10 kwietnia 2010 r. Zgodnie z treścią § 12 ust. 1 tej umowy strony przewidziały możliwość jej wypowiedzenia w dowolnym czasie przez każdą ze stron bez podawania przyczyn z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Natomiast w § 12 ust. 2 umowy strony postanowiły, że w przypadku sprzedaży przez Gminę ostatniego lokalu w budynku Wspólnoty administrator tj. ZGKiM wypowiada umowę Zarządowi z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Biorąc pod uwagę postanowienie zawarte w § 12 ust. 2 w/w umowy jej wypowiedzenie przez ZGKiM było konieczne i nie zależało od żadnych innych przesłanek. Aby jednak nie stwarzać Wspólnocie kłopotów z tym związanych ZGKiM wydłużył okres wypowiedzenia umowy z 1 do 3 miesięcy. Wypowiedzenie umowy było zatem konsekwencją sprzedaży przez Gminę Krosno Odrzańskie wszystkich lokali w tej nieruchomości.

Wypowiedzenie umowy obliгуje Zakład do przekazania posiadanej dokumentacji Wspólnocie Mieszkaniowej bądź wskazanemu przez nią nowemu administratorowi.

Wychodząc naprzeciw potrzebom Wspólnoty w zakresie dalszego administrowania nieruchomością ZGKiM zaproponował pomoc w znalezieniu dalszego administratora wskazując niezależnego Zarządcę prowadzącego Biuro Zarządzania Nieruchomościami w Krośnie Odrzańskim. Propozycja ta zyskała aprobatę Wspólnoty, o czym powiadomił jej przedstawiciele na początku września br. Jednocześnie ZGKiM zaproponował Wspólnocie przedłużenie własnej administracji nieruchomością do końca 2016 r. tj. do zakończenia roku kalendarzowego jako okresu obrachunkowego. Na powyższe rozwiązanie Zarząd Wspólnoty wyraził zgodę, w efekcie czego w dniu 9 września 2016 r. strony zawarły stosowne porozumienie. Z wyjaśnień Pana Dyrektora ZGKiM wynika, że nowemu administratorowi, który wyraził chęć przejęcia Wspólnoty znane są zagadnienia związane z przedmiotową nieruchomością.

Odpowiadając na zarzut przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczący braku dokumentacji związanej z budynkiem położonym w Krośnie Odrzańskim przy ul. Bohaterów Wojska Polskiego Pan Dyrektor ZGKiM poinformował, że jest w posiadaniu dokumentacji związanej z bieżącym administrowaniem Wspólnotą oraz dokumentacji technicznej budynku z 1985 roku dotyczącej projektu inwestycji budowlanej, architektury, konstrukcji oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej. Taka dokumentacja istniała i była przechowywana w ZGKiM w czasie, kiedy obecny Dyrektor objął to stanowisko. Nie był w stanie podać, czy w latach wcześniejszych Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej dysponował także inną dokumentacją dotyczącą tej nieruchomości. Wyjaśnił, że ZGKiM nie posiada pozwolenia na budowę, ani protokołu odbioru, dodał jednak, że bez pozwolenia na budowę inwestycja nie mogłaby zostać zrealizowana, a bez protokołów odbioru mieszkańcy nie mogliby się wprowadzić do budynku. Zgodnie z treścią § 13 umowy z dnia 10 kwietnia 2010 r. ZGKiM jako administrator wykona obowiązki na niego nałożone i wyda Zarządowi Wspólnoty lub wskazanemu administratorowi posiadaną dokumentację dotyczącą nieruchomości, w tym zawartych w imieniu Wspólnoty umów i innych dokumentów. Cała posiadana dokumentacja dotycząca

tej nieruchomości jest dostępna w siedzibie Zakładu i każdy uprawniony zainteresowany może się z nią w każdym czasie zapoznać.

Odnosząc się do podejrzenia, że wymienieni z imienia i nazwiska byli pracownicy ZGKiM w latach 90-tych XX wieku celowo zniszczyli dokumentację budowy przedmiotowej nieruchomości jest poważnym zarzutem, do którego zbadania Rada Miejska nie ma kompetencji. Zarzut taki winien zostać zgłoszony do uprawnionych organów.

Ustosunkowując się do zarzutów dotyczących wad i usterek technicznych wynikających z faktu oddania budynku z wadami w użytkowanie ustalono, że Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej jest w posiadaniu dokumentów w postaci corocznych oraz okresowych wymaganych i niezbędnych przeglądów (budowlanych, sanitarnych, elektrycznych, kominiarskich) dotyczących stanu technicznego budynku, które nie wykazują nieprawidłowości związanych z przepisami prawa budowlanego nakazującymi natychmiastowo podjęcie koniecznych prac remontowych z uwagi na bezpieczeństwo użytkowania budynku. Ponadto wszelkie działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynku i jego części składowych były omawiane na corocznych zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej. Były przypadki, kiedy współwłaściciele nie wyrażali zgody na przeprowadzanie remontów sugerowanych do wykonania z uwagi na brak środków finansowych, co wynika z treści protokołów z zebrań Wspólnoty. W toku wyjaśnień wykazano, że w okresie administrowania nieruchomości przez ZGKiM wymieniono 2 szt. drzwi wejściowych, wylano posadzkę i ułożono płytki i cokolik oraz zamontowano okna na klatce schodowej. Corocznie Wspólnota zatwierdzała przedstawiany jej przez administratora plan finansowo-gospodarczy i udzielała absolutorium Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej jako administratorowi nieruchomości. Z wyjaśnień Pana Dyrektora ZGKiM wynika, że przez te wszystkie lata członkowie Wspólnoty nie zgłosili zarzutu niewłaściwego wykonywania obowiązków administratora – czego dowodem są kolejne coroczne protokoły z zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarzut ten pojawił się teraz, kiedy umowa na administrowanie nieruchomości została wypowiedziana. Jedynym wcześniejszym zgłoszeniem na jakie powołują się członkowie Wspólnoty jest pismo z dnia 16 lutego 1995 r., które w swej istocie dotyczyło nie samych nieprawidłowości ze strony Zarządcy, tylko niewłaściwych zachowań mieszkańców, którzy zakłócili spokój mieszkańcom tego budynku. Żadnych innych dowodów na niewłaściwe sprawowanie zarządu nad nieruchomością nie przedłożono.

Po analizie zarzutów przedstawionych w skardze oraz złożonych wyjaśnień Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim nie znalazła podstaw do potwierdzenia zgłaszanych nieprawidłowości. Jednocześnie zauważono, iż z otrzymanych pism wynika, że wśród mieszkańców Wspólnoty panuje konflikt, co nie pozostaje bez wpływu na całą sytuację oraz dodatkowo rodzi nieporozumienia przekładające się na administrowanie nieruchomości. Ponadto zasugerowano by w przypadku dalszych wątpliwości mieszkańców, co do stanu technicznego budynku, zgłosić je do niezależnej oceny uprawnionym służbom.

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

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.