

**UCHWAŁA NR XXIX/237/16
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 30 listopada 2016 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 2016 r. poz. 23, 868, 996 i poz.1579) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę mieszkańca 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 XXIX/237/16
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 30 listopada 2016 r.

Uzasadnienie

W dniu 25 października 2016 r. do Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim wpłynęła skarga mieszkańca Gminy Krosno Odrzańskie reprezentującego mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim w sprawie sprawowania zarządu nad nieruchomością Wspólnoty.

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 stwierdzono, co następuje.

Odnosząc się do zarzutu skrytego działania Dyrektora i dwóch członków Wspólnoty, upoważnionych do jej reprezentowania, którzy „za plecami pozostałych członków Wspólnoty i wbrew interesowi Wspólnoty usiłowali przekazać dalsze administrowanie nowemu administratorowi” ustalono, że nie znajduje on potwierdzenia w faktach. Ustanowiony przez mieszkańców w dniu 8 kwietnia 2010 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej po otrzymaniu od Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim w 27 lipca 2016 r. wypowiedzenia administrowania nieruchomością uzgodnił sposób dalszego działania oraz nowego administratora, niezależnego Zarządcę, prowadzącego Biuro Zarządzania Nieruchomościami w Krośnie Odrzańskim, który podjął się administrowania nieruchomością od dnia 1 stycznia 2017 r. 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. Ustalono, że ustanowiony Zarząd Wspólnoty miał pełne prawa do jej reprezentowania i podejmowania decyzji w imieniu Wspólnoty wynikające z podjętej przez mieszkańców uchwały, w tym podpisanej przez osobę skarżącą. Z wyjaśnień Dyrektora ZGKiM wynika, że ze strony Zakładu, ani Zarządu Wspólnoty nie podejmowano żadnych działań bez wiedzy Zarządu Wspólnoty i wbrew jej interesom. Wręcz przeciwnie, ustalono dwustronnie dalszy sposób postępowania zmierzający do zapewnienia Wspólnocie nieprzerwanego administrowania nieruchomością.

Ustosunkowując się do zarzutu usiłowania uniknięcia przez Zakład kosztów związanych z odtworzeniem dokumentacji budynku poprzez wypowiedzenie umowy o administrowanie nieruchomością ustalono, że Zakład jedynie wypełnił obowiązek wynikający z zapisów podpisanej ze Wspólnotą umowy. W jej treści 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. 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 i nie zależało od żadnych innych przesłanek. Podobnie postąpiono we wszystkich innych wspólnotach, w których nastąpiła sprzedaż ostatniego mieszkania komunalnego.

Oceniając działania Administratora wskazano, że co roku Wspólnota zatwierdzała przedstawiany jej przez Administratora plan finansowo-gospodarczy i udzielała absolutorium Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, jako administratorowi nieruchomości. Przez całe te lata nie było sformułowanego zarzutu niewłaściwego wykonywania obowiązków administratora – czego dowodem są kolejne coroczne protokoły z zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarzut ten pojawił się teraz kiedy umowa o administrowanie nieruchomości została wypowiedziana.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących wybudowania przez Zakład budynku z wadami i usterkami technicznymi, na podstawie wyjaśnień Dyrektora ZGKiM ustalono, że Zakład nigdy nie był inwestorem w stosunku do tego budynku, nie wykonywał żadnych prac w swoim imieniu i nie ponosił kosztów z tym związanych z własnych źródeł. Wszelkie prace związane z przebudową pionów kanalizacyjnych, wymianą instalacji wodociągowej, czy kanalizacyjnej odbywają się po podjęciu stosownych uchwał przez Wspólnotę Mieszkaniową. Dopiero wtedy Administrator podejmuje niezbędne działania, pod warunkiem, że na ich realizację zabezpieczone są odpowiednie środki finansowe. Ponadto zasugerowano by w przypadku

dalszych wątpliwości mieszkańców, co do stanu technicznego budynku, zgłosić je do niezależnej oceny uprawnionym służbom.

Ustosunkowując się do zarzutów dotyczących sieci kanalizacyjnej w dolnej części Krosna Odrzańskiego oraz ewentualnych inwestycji związanych z tą siecią ustalono, że kwestie te były przedmiotem obrad sesji Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim w dniu 25 października 2016 r. w części informacyjnej i sprawy różne. Do połowy grudnia 2016 r. zostanie zorganizowane spotkanie z mieszkańcami dolnej części miasta, celem omówienia i przeanalizowania poruszonych zagadnień.

Odnosząc się do kwestii niewłaściwego rozliczenia Wspólnoty z tytułu dostawy zimnej wody wyjaśniono, że po ujawnieniu nielegalnego poboru wody przez jednego z mieszkańców budynku decyzją mieszkańców Wspólnoty rozliczenie zostało skorygowane poprzez obciążenie w całości różnicą zużycia wody osoby, u której ujawniono dodatkowy pobór wody poza licznikiem.

Pozostałe zarzuty wymienione w skardze były już rozpatrywane przez Radę Miejską w Krośnie Odrzańskim, której stanowisko zostało zawarte w uchwale 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.

Po analizie zarzutów przedstawionych w skardze oraz złożonych wyjaśnień Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim nie znalazła podstaw do potwierdzenia zgłaszanych nieprawidłowości.

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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Rogowski