

**UCHWAŁA NR XXI/185/2017
RADY MIEJSKIEJ W MIESZKOWICACH**

z dnia 9 lutego 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Urzędu Miejskiego w Mieszkowicach

Na podstawie Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego /Dz. U. z 2016 r. poz. 23, poz. 868, poz. 996, poz. 1579/ Rada Miejska w Mieszkowicach uchwala, co następuje:

§1. Po rozpatrzeniu skargi z dnia 10.01.2017 r. na działalność Urzędu Miejskiego w Mieszkowicach w przedmiocie nienależytego wykonywania zadań przez gminę w związku z wykonywanymi pracami na budynku współwłasnościowym położonym w Mieszkowicach przy ul. H. Sienkiewicza oraz po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Budżetu, Rozwoju Gospodarczego i Przestrzegania Prawa Rady Miejskiej w Mieszkowicach, uznaje się ją za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu.

- 1) Uzasadnienie faktyczne. W dniu 11.01.2017 r. wpłynęła skarga Pani [REDAKTURA] na działalność Urzędu Miejskiego w Mieszkowicach w przedmiocie nienależytego wykonywania zadań przez gminę. Według właściwości została przekazana do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Mieszkowicach 12 stycznia 2017 roku. Skarżąca zarzuca przekroczenie uprawnień, w związku z wykonywanymi pracami na budynku którego jest współwłaścicielem. Zarzuca, że gmina dokonała naprawy dachu bez jej wiedzy i zgody oraz obciążyła kosztami naprawy w kwocie 191,19 zł. Skarżąca wnosi, dlaczego urząd będąc współwłaścicielem budynku nie utworzył funduszu inwestycyjnego imiennego? Zapytuje również o składki z poprzednich lat, które płaciła, gdy mieszkała, jako najemca mieszkania komunalnego na ul. T. Kościuszki. Ponadto twierdzi, że przy wymianie rynny musiała zapewnić swój materiał i niektórych kosztów nikt jej nie zwrócił. Twierdzi, że przy naprawie rury doprowadzającej wodę w 2013 r. zapłaciła kwotę 423,00 zł i nikt z lokatorów nie partycypował w kosztach a także, że dziura w dachu również nie jest nad jej mieszkaniem i nie grozi jej zalewanie. Skarżąca wyjaśnia, że mieszka wraz z mamą i musi liczyć się z finansami. Ponadto jest zbulwersowana propozycją pracownika urzędu, aby mieszkańcy budynku na własny koszt przełożyli cały dach a gmina zwróci im koszty. Na koniec oznajmiła, że nie zapłaci za żadne naprawy dachu w budynku przy ul. H. Sienkiewicza, jeżeli urząd obciąży ją bez jej zgody to spłaty dokona na swoich zasadach. W postępowaniu wyjaśniającym dokonanym przez Komisję Budżetu, Rozwoju Gospodarczego i Przestrzegania Prawa ustalono, że skarżąca jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr [REDAKTURA] znajdującego się w budynku nr [REDAKTURA] przy ul. Sienkiewicza w Mieszkowicach, który nabyła wraz z mężem od Gminy Mieszkowice w roku 1996. Zarówno skarżąca, jak i pozostali najemcy budynku w poprzednich latach zgłaszali potrzebę przełożenia pokrycia dachowego. Pierwszy wniosek w tym zakresie został złożony w urzędzie miejskim w roku 2012, lecz do chwili obecnej inwestycja ta nie została wykonana z uwagi na wysoki jej koszt, szacowany na kwotę ok. 50.000,00 zł. W związku z ograniczonymi środkami w budżecie w zakresie gospodarki mieszkaniowej wykonywane są głównie prace remontowe zapobiegające bezpośrednio zagrożeniu życia, zdrowia lub mienia. Podczas wichur, jakie miały miejsce w roku 2016, a zwłaszcza w miesiącach letnich i późno jesiennych, uszkodzeniu w efekcie wypadnięciu uległ cały rząd dachówek na ścianie szczytowej budynku przy ul. H. Sienkiewicza [REDAKTURA]. Pozostałe przylegające dachówki uległy obluzowaniu, stwarzając tym samym poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa, o czym poinformowała urząd pismem z dnia 31.05.2016 r. właścicielka lokalu mieszkalnego nr [REDAKTURA] w tym budynku. Chcąc zapobiec temu, zaistniała konieczność przeprowadzenia w trybie natychmiastowym częściowego uzupełnienia zniszczonego dachu. Ofertę jego naprawy za kwotę brutto w wysokości 1.080 zł. Złożyła Firma Handel Usługi Budowlane „DUO”, przy czym przeważającą część tej kwoty stanowiły koszty wynajęcia podnośnika, z którego prace były wykonywane. Gmina Mieszkowice na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu P. [REDAKTURA] sprawująca zarząd nieruchomością, zleciła wykonanie prac naprawczych. W rozliczeniu kwoty na podstawie posiadanych udziałów skarżąca obciążono kwotą w wysokości 191,19 zł., po złożeniu przez P. [REDAKTURA] skargi w rezultacie wyrażono zgodę na ratalną spłatę tej należności w dogodnych dla niej ratach. W odniesieniu do zarzutu dotyczącego obciążenia skarżącej kosztami naprawy wody ustalono, iż dnia 19.11.2012 r. najemca lokalu mieszkalnego nr [REDAKTURA] w budynku nr [REDAKTURA] przy ul. H. Sienkiewicza w Mieszkowicach poinformował urząd o słabym ciśnieniu wody w tej części budynku, co potwierdziła również skarżąca. Jak ustalono, przyczyną tego stanu rzeczy była niedrożność przyłącza wodociągowego spowodowana jego skorodowaniem oraz zbyt mały przekrój rur wodociągowych zasilających budynek. Po uzyskaniu z ZUK Sp. z o.o. kosztorysu na wykonanie nowego przyłącza

wodociągowego i uzyskaniu zgody współwłaścicieli budynku na partycypację w kosztach jego wykonania, zlecono wykonanie powyższych prac, przy czym właściciele lokali rozliczali się z ZUK Sp. z o.o. indywidualnie. Czynsze płacone przez najemców lokali komunalnych, z wyłączeniem nieruchomości gdzie funkcjonują sformalizowane wspólnoty mieszkaniowe i gdzie pobierane są zaliczki na fundusz remontowy, przeznaczone są na wydatki związane z utrzymaniem substancji mieszkaniowej w tym remonty i konserwacje, usuwanie awarii, pokrywanie kosztów oświetlenia klatek schodowych, itp.. Nie są one rozliczane indywidualnie na poszczególnych najemców.

- 2) Uzasadnienie prawne. Przeniesienie prawa własności lokalu na skarżącą nastąpiło, jak podano w uzasadnieniu faktycznym w 1996 roku. Nieruchomość, o której mowa wyżej składa się z 6 lokali mieszkalnych oraz 1 lokalu użytkowego, przy czym 3 z nich, w tym lokal użytkowy są przedmiotem odrębnej własności. Aktualny udział gminy w powyższej nieruchomości wynosi 6100/10000 części, a więc jest to udział większościowy. W umowie o przeniesieniu własności zapisano, że do czasu sprzedaży wszystkich lokali z budynku przy ul. Sienkiewicza nr ■■■, zarząd budynkiem sprawować będzie Gmina Mieszkowice. Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, „Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności”, nie określono sposobu zarządu nieruchomością, w związku z powyższym do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Art. 201 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, na podstawie którego gmina jako współwłaściciel z większościowym udziałem podjęła decyzję o przystąpieniu do naprawy dachu, stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli...”. Częstkowa naprawa pokrycia dachowego na budynku przy ul. H. Sienkiewicza nr ■■■ w Mieszkowicach mieści się w kategorii czynności zwykłego zarządu, w związku z tym nie zostały złamane żadne przepisy prawne. Do wykonania których uprawniony jest zarządca nieruchomości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Mieszkowicach.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

- Pouczenie: Zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego w przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Henryk Rzepczak