

## Uchwała Nr 38.V.2024

### Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 19 czerwca 2024 roku

#### w sprawie rozpatrzenia skargi na działania Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 238 § 1 w zw. z art. 229 pkt 3 ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 roku poz. 572) Rada Miejska w Debrznie uchwała, co następuje:

§ 1. Skargę Pana K.Z i Pani Z.W. na działania dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie uznaje się za niezasadną.

§ 2. Treść uchwały wraz z uzasadnieniem doręczyć:

- 1) skarżącym,
- 2) dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie.

§ 3. Poucza się skarżących o treści art. 239 §1 ustawy z dnia 14 marca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 roku poz. 572) zgodnie z którym, "W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, uznana została 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 poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy bez zawiadomienia skarżącego".

§4. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Debrznie.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Debrznie

*Adam Łukaszewski*

#### Uzasadnienie:

Rada Miejska w Debrznie podjęła wszelkie możliwe czynności wyjaśniające w sprawie skargi Pana K.Z. i Pani Z.W., zapoznała się szczegółowo z zarzutami skarżących oraz uwzględniła stanowisko zarządu wspólnoty mieszkaniowej, na zlecenie której dyrektor ZGKIM w Debrznie administruje budynkiem. W toku czynności wyjaśniających przejrano wszystkie udostępnione dokumenty oraz wysłuchano wyjaśnień Dyrektora ZGKiM Debrzno. Rada Miejska nie ma uprawnień do oceny

prawidłowości funkcjonowania prywatnych wspólnot mieszkaniowych. Administracja wspólnotami mieszkaniowymi nie mieści się w katalogu zadań gminy o których mowa w art. 7 ustawy o samorządzie gminnym. Rada Miejska nie ma także uprawnień do badania dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej pod kątem jej rzetelności i zupełności. Rada Miejska nie jest również organem odwoławczym w sprawie podejmowanych uchwał wspólnoty mieszkaniowej w tym dotyczących wyboru podmiotu, który zarządza mieniem wspólnoty mieszkaniowej. Problematykę funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej reguluje ustawa o własności lokali, w której nie przewidziano żadnych uprawnień władczych dla organów jednostek samorządu terytorialnego.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel lokalu może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania. Członkom wspólnoty mieszkaniowej przysługuje droga odwoławcza od działań zarządcy do organów sądowych a nie nadzorczych nad organem jednostki samorządu terytorialnego. W ramach prowadzonych wyjaśnień ustalono, że skarżący podjęli w tym zakresie kroki prawne, co wskazuje, że posiadają odpowiednią wiedzę dotyczącą sposobu zaskarżania uchwał walnego zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Rada Miejska nie jest organem właściwym do rozpatrywania roszczeń finansowych bądź zarzutów o charakterze cywilno-prawnym lub karnym członków wspólnoty mieszkaniowej. Wyjaśnienia i dokumenty w tym względzie uzyskane od dyrektora ZGKiM Pawła Garbackiego Rada uznała za wyczerpujące, zgodne z prawdą i rzetelne. Nie było podstaw do ich kwestionowania, bądź uznania za niepełne czy niejasne. Rada Miejska odroczyła termin rozpoznania skargi z uwagi na możliwość uzyskania dodatkowych informacji w postaci informacji dotyczących ewentualnych zastrzeżeń dotyczących administrowaniem od zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz dokumentacji administratora - ZGKiM w Debrznie. Przekazane pismo wspólnoty mieszkaniowej i analizowane dokumenty nie wykazały również nieprawidłowości o których mowa w piśmie skarżących.

Dyrektor ZGKiM administruje wspólnotami mieszkaniowymi (w których znajdują się lokale gminne) na podstawie umowy o zarządzanie, które mogą być w każdym czasie wypowiedziane bądź rozwiązane, Jego zakres praw i obowiązków określają umowy cywilnoprawne, a nie akty prawne wyższego rzędu. Nie jest zatem prawdą, iż nie ma żadnej kontroli nad jego działalnością, a tym bardziej kontroli właścicieli lokali. Dyrektor ZGKiM udzielając wyjaśnień przedłożył uchwały wspólnoty mieszkaniowej, które jasno i jednoznacznie wskazują na możliwości kontrolne członków wspólnoty mieszkaniowej. W Statucie ZGKiM znajduje się zapis zezwalający na zarządzanie i administrowanie zasobami mieszkalnymi i niemieszkalnymi. Dyrektor ZGKiM wykonując czynności administratora skrupulatnie rozlicza dodatkowy czas pracy, co jest udokumentowane i nie wpływa na wykonywanie podstawowych obowiązków kierownika jednostki samorządu terytorialnego. W toku czynności uzyskano opinię prawną dotyczącą między innymi łączenia stanowiska Dyrektora ZGKiM Debrzno oraz administratora wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 2 ustawy o gospodarce komunalnej gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółki prawa handlowego. Do zadań własnych gminy należy gospodarka nieruchomościami, w których posiada swoje nieruchomości. Gmina może zatem gospodarować nieruchomościami, w których posiada swoje udziały (w nieruchomości wspólnej), poprzez zakład budżetowy, którym jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie. Administratorem jest ZGKiM, a nie jego dyrektor Paweł Garbacki. Zarządca lokalu jest natomiast osobą fizyczną lub prawną którym powierzono zarząd w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Dyrektor ZGKiM nie jest zatem także zarządcą nieruchomości Rynek 1.

Dotychczasowe kontrole Regionalnej Izby Obrachunkowej nie podważyły kompetencji ZGKiM do administrowania nieruchomościami , w której gmina ma swoje udziały. To właściciele lokali decydują w wyborze zarządu, który będzie ich reprezentował, a także o wyborze administratora. We wspólnocie mieszkaniowej decyduje większość głosów właścicieli lokali. Niezadowolenie mniejszości właścicieli nie może umniejszać ważności podejmowanych uchwał przez wspólnotę. Zdaniem Komisji Skarg , Wniosków i Petycji zarzuty podniesione w skardze nie są udowodnione, w związku z powyższym wnosi o uznanie skargi za bezzasadną.

Rada Miejska w Debrznie w całości przyjmuje stanowisko Komisji Skarg Wniosków i Petycji.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Debrznie**

  
*Adam Łukaszewski*