

**UCHWAŁA NR XII/92/2015
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU
Z DNIA 27 SIERPNI 2015 r.**

w sprawie rozpatrzenia skargi pana Władysława Zamojskiego na Burmistrza Miasta Kłodzko.

Na podstawie art. 18. ust. 2. pkt. 2 i 15. oraz art. 18a. ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594z późniejszymi zmianami), w związku z art. 229. pkt. 3. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.), § 90 statutu gminy miasta Kłodzka, wprowadzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kłodzku nr XXVIII/272/2008 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego nr 326 poz. 4316, z dnia 23. 12. 2008 r.). Rada Miejska w Kłodzku uchwała co następuje:

§ 1

Rada Miejska w Kłodzku po analizie skargi p. Władysława Zamojskiego (zwanego dalej skarżącym) na działalność Burmistrza Miasta Kłodzka, uznaje skargę za bezzasadną w zakresie nierównego traktowania najemców mieszkań gminnych wobec właścicieli lokali mieszkalnych należących do wspólnot mieszkaniowych.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kłodzku
Tomasz Zaleski

U z a s a d n i e n i e

Dnia 22.06.2015 r. Pan Władysław Zamojski złożył skargę na Burmistrza Miasta Kłodzko i Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi w Kłodzku z powodu rażącego naruszenia zasad równego traktowania w załatwianiu wniosków o wymianę stolarki okiennej w gminnych zasobach mieszkaniowych i uchylania się Gminy Miejskiej Kłodzko od ustawowych obowiązków w zakresie remontów mieszkań gminnych.

Na podstawie § 90 Statutu Gminy Miejskiej Kłodzko skarga została przekazana do rozpatrzenia Komisji Rewizyjnej dnia 22.06.2015 r.

Komisja Rewizyjna działając zgodnie z § 59 ust. 1 Statutu Gminy Miejskiej Kłodzko po zapoznaniu się ze skargą dokonała podziału podmiotowego skargi i stwierdziła, że:

1. w stosunku do podmiotu Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi w Kłodzku nie jest właściwa do oceniania jego pracy/działalności, **ponieważ ZAMG nie jest jednostką organizacyjną gminy**. ZAMG jest spółką kapitałową i jej kontrolą zajmuje się Rada Nadzorcza na podstawie art. 219 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94 poz. 1037).
2. w stosunku do działalności Burmistrza skarga **jest niezasadna**.

Rozpatrując skargę Pana Władysława Zamojskiego Komisja Rewizyjna podjęła następujące kroki:

1. Sprawdziła procedurę przyjmowania i rejestrowania wniosków na zadania remontowe.
2. Sprawdziła procedurę planowania środków finansowych na bieżące zadania remontowe gminnych lokali mieszkaniowych.
3. Przeanalizowała dokumentację dotyczącą wniosku Pana W. Zamojskiego o wymianę stolarki okiennej.
4. Przeanalizowała dochody otrzymywane z czynszów od najemców gminnych i wydatki z nich realizowane.

W dalszej części pisma Komisja Rewizyjna ustosunkowuje się do działań podejmowanych przez ZAMG, jednak zastrzega, że jest to ocena funkcjonowania procedur (na podstawie odrębnych przepisów/porozumień), a nie firmy. Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi w Kłodzku występuje tu jedynie jako upoważniony do wykonywania zadań i obowiązków Burmistrza.

Dnia 3.06.2013 roku Pan Władysław Zamojski złożył wniosek o wymianę stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym, który wynajmuje. Stolarka została zakwalifikowana do wymiany i ujęta w rejestrze potrzeb remontowych. Jak wynika z opinii pracownika merytorycznego przedmiotowa stolarka posiada pełne oszklenie, brak widocznych wypaczeń i degradacji biologicznej. Widać natomiast brak konserwacji i napraw stolarki, do czego zobowiązany jest najemca na podstawie art. 6b ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733).

Wniosek został rozpatrzony pozytywnie i wpisany na listę wg kolejności (wpływu).

Dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w tym wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach gminnych należy do obowiązku Właściciela i wynika z art. 6a ust. 3 pkt b Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733).

Rada Miasta corocznie przeznaczana na wspomniane zadania określone środki finansowe, w miarę możliwości finansowych i w zgodzie z ustawą o finansach publicznych. Burmistrz realizuje je zgodnie z zatwierdzanym każdego roku planem rzeczowo-finansowym napraw głównych z wyszczególnieniem konkretnych lokali mieszkalnych. Plan ten obejmuje wymianę stolarki okiennej-drzwiowej, ale przede wszystkim naprawę i remont pieców, wymianę i naprawę instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, remont dachów itp. Jednak w pierwszej kolejności realizowane są zadania zagrażające bezpieczeństwu najemców. W związku z ogromnymi potrzebami remontowymi (lokale gminne są w większości w kamienicach i budynkach wiekowych) nie ma możliwości finansowych, aby w krótkim czasie realizować wszystkie potrzeby najemców.

W roku 2015 zaplanowano i zabezpieczono środki finansowe na:

- podstawowe wydatki remontowe w wysokości 410 000,00
- na awarie i naprawy 60 000,00
- na naprawy drobne i konserwacje 40 000,00.

Łącznie to 510 000,00 złotych.

Podsumowując: zarzut, że Burmistrz nie realizuje obowiązku remontowania lokali mieszkalnych będących w zasobach gminy jest niezasadny.

Natomiast odnosząc się do zarzutów Pana W. Zamojskiego, że wnioski składane przez najemców i Wspólnoty Mieszkaniowe są inaczej traktowane przez ZAMG, należy wyjaśnić, że Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi jest w tej sprawie tylko wykonawcą, a nie decydem.

ZAMG jako spółka z o.o. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami i występuje jedynie w roli **zarządcy**, zarówno jako zarządzający mieszkaniami gminnymi w imieniu Burmistrza Miasta Kłodzka oraz jako Zarządca nieruchomości należących do **wspólnot mieszkaniowych**. W pierwszej roli posiada uprawnienia i obowiązki na podstawie porozumienia, m. in. w zakresie zbierania podań o potrzebach remontowych, przyjmowania zgłoszeń o awariach, sporządzania listy potrzeb, a po zatwierdzeniu planu finansowego na dany rok, do realizacji zatwierdzonych zadań dotyczących zasobów gminnych. Natomiast w roli **zarządcy** nieruchomością w imieniu i na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych, jako usługobiorca realizuje podjęte przez Wspólnotę uchwały.

A zatem analizując drugi zarzut Pana W. Zamojskiego o rażące naruszenie zasad równego traktowania w załatwianiu wniosków o wymianę stolarki okiennej – należy uznać, że jest on przedmiotowo niezasadny, gdyż dotyczy dwóch odrębnych zadań:

1. **Zadanie pierwsze** to zakup i wymiana stolarki okiennej na korytarzu, tj. na częściach wspólnych, które to zadanie zostało zrealizowane ze środków własnych Wspólnoty tj. z funduszu remontowego, na podstawie podjętej przez większość właścicieli wspomnianej Wspólnoty Mieszkaniowej uchwały nr 1/13. Wspólnota miała takie prawo, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, bo środki na koncie Wspólnoty były zabezpieczone w odpowiedniej wysokości. Fundusz remontowy tworzony jest na realizację napraw i remontów części wspólnych nieruchomości i pochodzi z comiesięcznych wpłat wszystkich właścicieli. Burmistrz realizuje w tym zakresie również prawidłowo swoje obowiązki dokonując wpłaty kwoty 104,03 zł uwzględniając swój udział procentowy. **Zadanie drugie** to wymiana stolarki okiennej w lokalu gminnym - ze środków z budżetu gminy, którego procedura została opisana w pierwszej części uzasadnienia.

W związku z zadaniem pierwszym, ZAMG zobowiązany był do niezwłocznej realizacji podjętej przez Wspólnotę uchwały i był jedynie pośrednikiem pomiędzy Wspólnotą

a dostawcą towaru i usługi (firmą sprzedającą i montującą okna). Natomiast w związku z zadaniem drugim została wdrożona procedura wpisania wg kolejności wpływu wniosku o wymianę okien w lokalu gminnym, który złożył Pana W. Zamojski. Wymiana przedmiotowej stolarki nie została zaplanowana do realizacji w roku 2015, ponieważ zgodnie z kolejnością wpływu wniosków w roku bieżącym zostały do niego wpisane wnioski z lat 2005-2006. Nie ma również możliwości przyspieszenia terminu wymiany stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym, który wynajmuje Pan W. Zamojski, ponieważ byłoby to sprzeczne z równym traktowaniem najemców. A w związku z trudną sytuacją finansową gminy nie przewiduje się w roku bieżącym zwiększenia środków na realizację zadań remontowych w zasobach gminnych, szczególnie uwzględniając, że w I półroczu 2015 roku przychody z tytułu czynszów wyniosły: 2 233 666,39 zł, a wydatki na przedmiotowe zasoby wyniosły: 2 260 304,83 złotych, czyli są większe o 26 638,44 zł. Oczywiście należy wziąć pod uwagę, że wydatki remontowe to tylko jeden z elementów kosztowych.

W konkluzji stwierdzić należy, iż Burmistrz nie przekroczył ani nie naruszył obowiązujących zasad oraz procedur kwalifikowania i realizowania potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu gminy, który wynika z sytuacji finansowej tejże gminy, ustalonej zasady pierwszeństwa w zależności od terminu zgłoszenia takich potrzeb oraz konieczności utrzymania w pierwszej kolejności bezpieczeństwa i ciągłości zaspokajania potrzeb mieszkańców lokali gminnych, w tym ponoszenia bieżących kosztów eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy.

Należy podkreślić, iż relacje najemca – właściciel, odnośnie wzajemnych obowiązków umownych reguluje kodeks cywilny i tenże kodeks na zastosowanie w przypadku uzasadnionego roszczenia jednej ze stron umowy cywilnoprawnej, jaka jest umowa najmu.

Inną sprawą jest wysokość nakładów przeznaczonych na remonty mieszkaniowego zasobu gminy, ujmowanych w budżecie gminy, co leży w kompetencji Rady Miejskiej. Jak powiedziano wyżej, nie jest możliwe istotne zwiększenie środków na remonty z wpływów z czynszów, co wpływa niewątpliwie, jak w przypadku skarżącego, na bardzo długi okres oczekiwania na realizację wniosków remontowych lokatorów. Komisja wnosi o zwiększenie puli środków w budżecie miasta na rok 2016 na realizację potrzeb remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego, a w szczególności o pilne działania systemowe, zmierzające do realizacji programów rewitalizacji zasobu mieszkaniowego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kłodzku

Tomasz Świątek