

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie skargi na działania Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie

Na podstawie art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2018 r., poz. 2096 i 1629, z 2019 poz. 60 i 730) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje za nieuzasadnioną skargę Pana na działania Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych nie w zakresie zarządzania Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. front oraz przy ul. oficyna w tym dot. naliczania należnych opłat.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 26 marca 2019 roku Wojewoda Zachodniopomorski lemm rozpatrzenia przez Radę Miasta skargę Pana zam. w Szczecinie przy ul., na działania Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali w zakresie zarządzania Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. front oraz przy ul. oficyna w tym dot. naliczania należnych opłat.

Pan swojej skardze z dnia 07 marca 2019 roku podniósł kwestię niewłaściwych działań ze strony ZBiLK-u w sprawie opłat za kosze na śmieci i przekazania części nieruchomości do sąsiadującej wspólnoty. Ponadto zarzucił zawyżenie punktacji z tytułu opłat za śmieci oraz korzystania z pomieszczeń gospodarczych w czynszu opłacanym za lokal mieszkalny przy ul. Zdaniem Skarżącego, który na własny koszt dokonał przebudowy swojego mieszkania wraz z jego rozbudową poprzez adaptację części strychu usytuowanego powyżej zajmowanego mieszkania, zgodnie z „Zasadami ustalania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin” stanowiącymi załącznik do „Zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu” stanowiących załącznik do uchwały nr XLVII/1187/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.05.2010r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015 – ZBiLK bezprawnie doliczył mu dodatkowe punkty za wykonanie ulepszeń w przedmiotowym lokalu.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego na posiedzeniu Komisji ds. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta w dniu 13 maja 2019 roku ustalono, że Państwo są właścicielami lokalu przy ul. i są członkami wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzą wraz z Gminą Miasto Szczecin od 2013 roku. W 2001 roku Skarżący, jako najemca lokalu mieszkalnego wystąpił do ZBiLK-u z podaniem o wyrażenie zgody na rozbudowę zajmowanego lokalu poprzez adaptację powierzchni strychowej znajdującej się nad jego mieszkaniem na cele mieszkalne. Po uzyskaniu w 2001 roku zgody oraz wydaniu decyzji zatwierdzającej projekt budowlany, adaptacja została odebrana przez pracowników ZBiLK-u w 2009 roku. W 2013 roku Gmina Miasto Szczecin zbyła na rzecz najemcy lokal nr 22, nie uwzględniając dokonanej przez niego rozbudowy istniejącego lokalu komunalnego (odmowa wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu). W związku z zaistniałą sytuacją Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Urzędu Miasta oraz ZBiLK podjęły czynności zmierzające do uregulowania sytuacji prawnej przedmiotowego lokalu. Podejmowane próby wypracowania wspólnego stanowiska nie odniosły żadnego efektu. Po skierowaniu przez stronę skarżącą kolejnego pisma do Wojewody Zachodniopomorskiego, ZBiLK podjął decyzję o skierowaniu sprawy do właściwego Sądu o przeprowadzenie postępowania usunięcia wady prawnej czynności sprzedaży lokalu. Ponadto Skarżący w tej samej sprawie tj. punktacji i naliczania czynszu lokalu komunalnego za pomieszczenia powstałe wskutek adaptacji strychu występował do Z-cy Prezydenta Miasta, gdzie pismem z dnia 27.01.2015r. otrzymał wyczerpującą odpowiedź. Adekwatna sytuacja miała miejsce w sprawach dot. zarządzania nieruchomością wspólną budynku. Pomimo, że Skarżący wielokrotnie występował do ZBiLK-u w sprawie ponoszenia opłat za odpady bytowe

i otrzymywał szczegółowe odpowiedzi w tym zakresie, w dalszym ciągu pozostawał nieusatysfakcjonowany. Skarżącemu wyjaśniono, że w okresie od 01.07.2013r.-31.12.2014r. obowiązywał Regulamin rozliczeń związanych z wywozem nieczystości stałych, wprowadzony Zarządzeniem nr 46/2013 Dyrektora ZBiLK w Szczecinie z dnia 19.07.2013 roku. § 5 ww. Regulaminu stanowi, że rozliczanie kosztów wywozu nieczystości stałych odbywa się dla lokali mieszkalnych na podstawie wyliczonej ilości przypadającej na jedną zameldowaną osobę, przy czym ilość ta wynika z podziału całkowitych kosztów przypadających na wywóz nieczystości stałych przez liczbę zameldowanych osób w budynku lub zespole budynków, z uwzględnieniem pisemnych zgłoszeń użytkowników zamieszkałych w lokalach osób, które nie są zameldowane. W oparciu o powyższy Regulamin podany przez Pana [imię] koszt przypadający na jego lokal został wyliczony właściwie. Odnośnie kwestii pobierania opłat [imię] niki na odpady bytowe od wspólnoty mieszkaniowej 7 front, ZBiLK wyjaśnił, że reprezentant Gminy uczestniczący w zebraniach wspólnot mieszkaniowych wielokrotnie proponował zawarcie porozumienia regulującego kwestię posadowienia pojemników na terenie wspólnoty z oficyny i jej partycypacji w kosztach utrzymania prześwitu bramowego budynku frontowego. Propozycja ta została jednak odrzucona przez członków wspólnoty nieruchomości [imię] front z uwagi na zły stan techniczny podwórza. Zawarcie porozumienia zostało uwarunkowane wykonaniem jego remontu. Na dzień dzisiejszy obie wspólnoty wzajemnie korzystają ze swoich nieruchomości w celu zapewnienia podstawowych funkcji, jednak nie partycypują w ich kosztach. ZBiLK ze swojej strony zobowiązał się do podjęcia ponownej próby formalnego uregulowania kwestii wzajemnego korzystania z nieruchomości i przesłania kolejnego projektu porozumienia do zarządcy.

Podsumowując, ZBiLK w odniesieniu do tejże wspólnoty jest Zarządcą ustanowionym w trybie 18 ustawy o własności lokali, a nie organem działającym w zakresie określonych zadań i kompetencji ustawowych. W przypadku podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, członkom wspólnoty przysługują prawo do zaskarżania podjętych uchwał w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, o czym Pan [imię] jako właściciel lokalu nr [numer] został powiadomiony. Skarżący może także skorzystać z możliwości wystąpienia z pozwem w trybie art. 189 kpc o ustalenie, iż przedmiotowa uchwała jest bezskuteczna, w przypadku, gdy narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy (art. 58 kc). Z kolei, gdy ZBiLK, jako zarząd wspólnoty nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może wystąpić do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali. Odnośnie kwestii naliczania opłat za śmieci oraz opłat czynszowych za korzystanie pomieszczeń gospodarczych wskazać należy, iż są to kwestie o charakterze cywilnoprawnym, wynikające z zawieranych umów najmu, co wyklucza możliwość wnoszenia skargi w trybie art. 227 kpa.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że działania Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie w tej sprawie były zgodne z obowiązującym prawem, wobec czego brak jest podstaw do uznania skargi za zasadną.

Zgodnie z przepisem art. 239 Kodeksu 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 poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

Przewodniczący Komisji
ds. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta

Łukasz Kadlubowski