

UCHWAŁA NR XXXI/212/2012
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU

z dnia 27 września 2012 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi Pani Teresy Wojda
na działalność Burmistrza Miasta Łowicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz.1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz.420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146; Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz.113; Nr 117, poz.679; Nr 134, poz.777; Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 i z 2012 r. poz. 567) w związku z art. 229 pkt 3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188; Nr 170, poz. 1660; z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682 i Nr 181, poz. 1524 z 2008 r. Nr 229, poz. 1539; z 2009 r. Nr 195, poz. 1501; Nr 216, poz. 1676; z 2010 r. Nr 40, poz. 230; Nr 182, poz. 122; Nr 254, poz. 1700; z 2011 r. Nr 6, poz. 18; Nr 34, poz. 173; Nr 106, poz. 622; Nr 186,poz.1100) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§ 1. Uznać skargę Pani Teresy Wojda na działalność Burmistrza Miasta Łowicza jako bezzasadną.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łowiczu do zawiadomienia skarżącej o sposobie załatwienia sprawy.

§ 3. Uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o treści art. 239 kpa stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady

Mam
Henryk Zasepa

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie rozpatrzenia skargi Pani Teresy Wojda
na działalność Burmistrza Miasta Łowicza

Pani Teresa Wojda zam. w Łowiczu, os. Kostka 12/9 wniosła skargę na Burmistrza Miasta Łowicza do Pana Henryka Zasepy Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łowiczu (dnia 31 sierpnia 2012 r.), do Pani Jolanty Chełmińskiej Wojewody Łódzkiego oraz do Pani Magdaleny Bursa Prokuratora Rejonowego.

Zarzuty skargi dotyczą niewłaściwego nadzoru nad Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej, lekceważenie problemów i praw obywateli oraz działanie na szkodę i wbrew interesom Skarżącej i pozostałych mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej Kostka 12 w związku z planowaną inwestycją częściowej wymiany instalacji zimnej wody oraz całościowej instalacji kanalizacyjnej.

Skarga jest bezzasadna.

Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej kieruje i reprezentuje go na zewnątrz dyrektor, działając zgodnie z przepisami prawa. Samodzielnie podejmuje decyzje dotyczące funkcjonowania Zakładu i ponosi za nie odpowiedzialność.

Nadzór nad działalnością Zakładu sprawuje Burmistrz Miasta Łowicza za pośrednictwem Zastępcy Burmistrza, Skarbnika Miasta i Naczelnika Wydziału Spraw Lokalowych i Działalność Gospodarczej.

Burmistrz ma pełną wiedzę w zakresie działania ZGM i na bieżąco reaguje na wszelkie uwagi i zastrzeżenia, o ile takie wpływają. Jednak do tej pory nie występowały zdarzenia czy zjawiska, które świadczyłyby o lekceważeniu problemów i praw obywateli oraz działanie na szkodę i wbrew interesom mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej Kostka 12.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jest zarządcą budynku Wspólnoty Mieszkaniowej os. Kostka 12 i wykonuje czynności określone w umowie o zarządzanie, zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Wymiana instalacji wody i kanalizacji (w części wspólnej) w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej os. Kostka 12 odbywa się na podstawie uchwały Nr 8/2012 z dnia 04.06.2012r. w sprawie wyrażenia zgody na wymianę instalacji zimnej wody użytkowej (piony) oraz instalacji kanalizacji sanitarnej (poziomy i pion) w piwnicy w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej os. Kostka 12 oraz udzielenia zarządcy – Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu pełnomocnictwa do zawarcia umowy z wykonawcą. Uchwała została podjęta na zebraniu członków Wspólnoty zwołanym na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z w/w ustawą uchwały zapadają w tej Wspólnocie większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Pełnomocnikiem właściciela Gminy Miasta Łowicza (większościowego udziałowca) do reprezentowania w funkcjach właściciela lokali na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych oraz do głosowania w imieniu Gminy nad uchwałami jest dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu Joanna Mika.

O terminie, miejscu i porządku zebrania wszyscy właściciele zostali powiadomieni na piśmie. Na zebraniu obecnych było 5 właścicieli z 19, posiadających 719/1000 udziałów, w tym pełnomocnik Gminy Miasta Łowicz - Joanna Mika, reprezentujący 624/1000 udziałów. Skarżąca nie uczestniczy w zebraniach wspólnoty pomimo pisemnych zawiadomień. Wszyscy właściciele obecni na zebraniu wyrazili zgodę na wykonanie wymiany poziomów i pionów wod-kan (tj. części wspólnej). W uchwale określono: cenę brutto, której nie można przekroczyć (tj. 85 000,00 PLN), źródło finansowania – środki zgromadzone na funduszu

remontowym, zobowiązanie zarządcy - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu do zebrania ofert oraz powołano członków komisji do wyłonienia wykonawcy. W przedmiotowej uchwale, z uwagi na ograniczone środki finansowe, zobowiązano również właścicieli do uzupełnienia i zaprawienia ubytków po wykonanych remontach oraz przywrócenia stanu pierwotnego w lokalach mieszkalnych na własny koszt oraz do wymiany (przystosowania) armatury sanitarnej niepasującej do nowej technologii również na własny koszt na podstawie art. 13 ustawy o własności lokali. W tym dniu również została podjęta uchwałą Nr 7 w sprawie wprowadzenia nowego planu gospodarczego na rok 2012, w której ujęto planowany koszt wymiany instalacji wod-kan w części wspólnej. Kserokopie uchwał podjętych na zebraniu w dniu 04.06.2012 r. otrzymali wszyscy właściciele lokali mieszkalnych. Skarżąca otrzymała je w dniu 08.06.2012 r.

Każdy właściciel lokalu ma prawo zaskarżyć uchwałę w oparciu o art. 25 w/w ustawy, którego brzmienie jest następujące:

1. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

1a. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

2. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Skarżąca, jak każdy właściciel, miała prawo na podstawie w/w przepisu zaskarżyć uchwałę do sądu. Termin możliwości zaskarżenia uchwały już minął. Żaden z właścicieli lokali nie złożył powództwa przeciwko Wspólnocie, co oznacza, że uchwała jest prawomocna, a zatem dla zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej wiążąca i powinna być wykonana.

Jak widać z powyższych wyjaśnień nie znajduje potwierdzenia w rzeczywistości stanowisko Skarżącej, jakoby dowiedziała się o planowanej inwestycji (poważnej inwestycji) dopiero w dniu 27.08.2012 r., po wyjęciu ze skrzynki pocztowej zawiadomienia, w którym podano dokładny termin wykonania. Ponadto należy zauważyć, iż powyższą inwestycję planowano już od roku 2010 r. i w związku z tym była podjęta uchwała nr 1/2010 z dnia 26.01.2010 r., w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie dokumentacji projektowej wymiany instalacji wodnej w piwnicach i w lokalach mieszkalnych oraz wymiany instalacji kanalizacji wraz z kosztorysem inwestorskim w budynku wspólnoty Mieszkaniowej os. Kostka 12 w Łowiczu oraz udzielenia zarządcy – Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu pełnomocnictwa do zawarcia umowy, którą to uchwałę Skarżąca otrzymała w dniu 29.01.2010 r.

Projekt budowlany wykonawczy instalacji zimnej wody i kanalizacji w budynku mieszkalnym w Łowiczu na osiedlu Kostka 12 wraz z kosztorysem inwestorskim na wykonanie wymiany wod-kan w częściach wspólnych budynku został wykonany w marcu 2010 r.

W dokumentacji określono zakres prac oraz rodzaj materiałów, z których należy wykonać instalację wod-kan. tj. rury PVC, PE, PP. Na podstawie powyższej dokumentacji wykonywana jest wymiana instalacji wod-kan.

W związku z podjętą uchwałą o wymianie instalacji wod-kan w częściach wspólnych i upoważnieniem zarządcy do zebrania ofert, w dniu 20.06.2012 r. został ogłoszony przetarg na wykonanie wymiany instalacji zimnej wody użytkowej pionu i poziomy w piwnicy oraz wymianę instalacji kanalizacji sanitarnej pionu i poziomy w piwnicy w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej os. Kostka 12 z określeniem terminu wykonania od dnia 23.07.2012 r. do dnia 31.10.2012 r. Ogłoszenie o zleceniu wykonania prac przez Wspólnotę Mieszkaniową os. Kostka 12 w Łowiczu reprezentowaną przez zarządcę – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej

w Łowiczu, zostało ogłoszone w prasie tj. w Nowym Łowiczaninie, w dniu 28.06.2012 r. oraz na tablicy ogłoszeniowej w siedzibie zarządcy. Na ogłoszenie nikt nie odpowiedział pomimo, iż specyfikację pobrało 4 przedsiębiorców. W dniu 01.08.2012 r. ogłoszono II przetarg na w/w warunkach z terminem wykonania od 03.09.2012 r. do 31.10.2012 r. W odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu wpłynęła jedna oferta. Zgodnie z podjętą uchwałą nr 8/2012 z dnia 04.06.2012 r. wyłonienie wykonawcy odbyło się przy udziale powołanych członków komisji (trzy osoby w tym dwie to właściciele, osoby fizyczne).

Komisja wyłoniła wykonawcę i w dniu 17.08.2012 r., została zawarta umowa na wykonanie :

1.1. Wymiany instalacji zimnej wody użytkowej (piony) i poziomy w piwnicy.

1.2. Wymiany instalacji kanalizacji sanitarnej piony i poziomy w piwnicy.

W umowie zobowiązano wykonawcę do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją techniczną z użyciem materiałów w niej wskazanych jak również określono, iż materiały powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie (art. 10 ustawy prawo budowlane) oraz wymaganiom specyfikacji przetargowej zamówienia co do jakości. Wykonawca w dniu rozpoczęcia odbioru końcowego przedmiotu umowy ma obowiązek przekazać Zamawiającemu atesty, uzgodnienia, świadectwa i deklaracje zgodności na wbudowane materiały.

W umowie zostały zawarte wszystkie elementy chroniące prawa właścicieli.

Należy zauważyć, iż gdyby wątpliwości co do zakresu prac, użytych materiałów, czasu trwania inwestycji, gwarancji i kosztów inwestycji (w uchwale ujęto maksymalny koszt) Skarżąca zgłosiła do zarządcy, to informacje powyższe by otrzymała. Zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali, prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu. Z interpretacji prawnych tego artykułu wynika, iż każdy właściciel ma prawo wglądu do dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej i zarządca tych uprawnień nie ogranicza. tj. udziela niezbędne informacje, jak również udostępnia dokumentację.

Zawiadomienie dla mieszkańców o terminie wykonania prac i o udostępnieniu mieszkań oraz piwnic przynależnych do lokali wprawdzie nie zawierało daty powiadomienia, ale zostało wrzucone do skrzynek pocztowych z wyprzedzeniem tj. 22.08.2012 r., o czym świadczy wyjaśnienie do zawiadomienia, czyli z 12-to dniowym wyprzedzeniem. Wyjaśnienie zawiera uściślenie zakresu prac koniecznych do wykonania przez właścicieli i użytkowników lokali w związku z wątpliwościami zgłaszanymi telefonicznie.

Wiceburmistrz, w dniu 28.08.2012 r., rozmawiał z Dyrektorem Joanną Mika w związku z wątpliwościami, zgłoszonymi telefonicznie przez Skarżącą, co do rodzaju użytych materiałów na wymianę instalacji wod-kan. W trakcie tej rozmowy Dyrektor przytoczyła w/w argumenty tj. uchwały, dokumentację, treść zawartej umowy z wykonawcą zobowiązującą do wykonania wymiany instalacji wod-kan z materiałów zgodnych z dokumentacją i posiadających atesty itp. Wyjaśnienie zostało przyjęte przez Wiceburmistrza, nie stwierdził nieprawidłowości, nie można tu mówić o bezczynności władz miasta.

Wymiana instalacji wod-kan w bloku nr 5 na osiedlu Kostka, o czym wspomina Skarżąca, została wykonana w 2010 roku i wykonawcą nie był wykonawca wykonujący wymianę instalacji wod-kan w budynku Kostka 12. Mieszkańcy bloku nr 5 na os. Kostka nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu jako zarządca budynków Wspólnot Mieszkaniowych wykonywał już wymianę instalacji wod-kan. poprzez wykonawców zewnętrznych w budynkach mieszkalnych (Wspólnotach Mieszkaniowych) Starzyńskiego 1 (100 lokali), Kostka 5 (40 lokali) i Kostka 7 (30 lokali). Do tej pory nie wpłynęły zażalenia czy uwagi ze strony mieszkańców co do jakości wykonanej usługi jak i problemu z zapewnieniem dostępu do wody i do toalet. W razie konieczności wyłączenia dostawy wody oraz odłączenia kanalizacji, mieszkańcy powiadamiani są z wyprzedzeniem

i ograniczenia te dotyczą tylko jednego pionu, a nie całego budynku i na kilka godzin.

W budynku os. Kostka 12 znajdują się 42 lokale i żaden z mieszkańców nie złożył zastrzeżeń co do zasadności wykonania wymiany instalacji wod-kan jak i rodzaju użytych materiałów, poza Skarżącą. Wykonawca nie informował również o braku dostępu do lokali mieszkalnych poza Skarżącą. Pani Teresa Wojda twierdzi, iż występuje w interesie mieszkańców bloku, chociaż nie jest do tego upoważniona. Nie jest również członkiem zarządu Wspólnoty, który to zarząd, zgodnie z art. 21 ustawy o własności lokali, reprezentuje wspólnotę na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Działania Zarządcy – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu są prawidłowe i nie naruszają interesu Skarżącej ani mieszkańców budynku os Kostka 12. Zarządca wykonuje działania określone w podjętych uchwałach (które są prawomocne i wiążące) przez członków (ogół właścicieli) Wspólnoty Mieszkaniowej os. Kostka 12. Wymiana instalacji wod-kan w częściach wspólnych budynku wykonywana jest zgodnie z dokumentacją techniczną (projektową) i umową zawartą z wykonawcą.

Burmistrz Miasta Łowicza właściwie sprawuje nadzór nad działalnością Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.

Z uwagi na powyższe, mając na uwadze uregulowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), statutu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (uchwała Nr V/46/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 23 stycznia 2007 roku w sprawie nadania statutu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu) oraz pozostałe okoliczności faktyczne sprawy, uznano zarzuty skargi za bezzasadne.

Jednocześnie pouczam o treści art. 239 kpa, 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, w odpowiedzi na tę skargę, podtrzymać swoje poprzednie stanowisko”.

W świetle powyższego, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej działał na podstawie i w granicach prawa. Tym samym brak jest podstaw do zarzucenia Burmistrzowi Miasta Łowicza niewłaściwego sprawowania nadzoru nad działalnością ZGM.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Henryk Zięba