

**Uchwała Nr XIX/ /12
Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego
z dnia 28 marca 2012 roku**

**w sprawie : rozpatrzenia skargi na działalność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
i Remontowej w Wodzisławiu Śląskim.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 229 pkt 3 – Kodeksu postępowania administracyjnego

**Rada Miejska Wodzisławia Śląskiego
uchwala, co następuje :**

§ 1

Zaakceptować stanowisko Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w przedmiocie skargi Pana Stanisława Przybyły z dnia 22 listopada 2011 roku na działalność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śląskim.

§ 2

Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego do udzielenia odpowiedzi skarżącemu w oparciu o zaakceptowane stanowisko.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Nr OR.IV.0012.8.00017.2012

Pan
Jan Grabowiecki
Przewodniczący Rady Miejskiej
Wodzisławia Śląskiego

Stanowisko Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego przyjęte na posiedzeniu w dniu 20 marca 2012 roku w sprawie skargi Pana S. Przybyła na działalność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śląskim.

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego po zapoznaniu się ze skargą z dnia 22 listopada 2011 r. oraz całością dokumentów przyjęła stanowisko zgodnie z którym stwierdza, iż skargę w zakresie niżej wymienionych pkt. 1-9 należy uznać za bezzasadną.

Komisja Rewizyjna ustosunkowała się do następujących kwestii podnoszonych przez stronę:

1. Kwestionowania podstaw prawnych zarządzania przez ZGMIR jako zakładu budżetowego Wspólnotami Mieszkaniowymi.
2. Zarządzania nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej Żeromskiego 1.
3. Braku środków w kwocie 26 000 złotych w roku 2011 w ZGMIR na przeprowadzenie melioracji budynku.
4. Braku środków finansowych z funduszu remontowego za okres od 2005 do 2010 roku /wykonane remonty do roku 2011 /.
5. Adaptacji strychu na lokal mieszkalny.
6. Zmiany metrażu mieszkania nr 13.
7. Garaży usytuowanych w budynku przy ul. Żeromskiego 1.
8. Rozliczenia remontu kominów.
9. Nie wypłacenia należnej kaucji mieszkaniowej Pani Zofii Przybyła.
10. Rozliczenie CO za okres 2009/2010/ jeden pełny okres rozliczeniowy/.

Ad 1.

- *kwestionowania podstaw prawnych zarządzania przez ZGMIR jako zakładu budżetowego Wspólnotami Mieszkaniowymi.*

ZGMIR jako zakład budżetowy powierza wykonanie czynności zarządzania osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje tj. licencję zarządcy nieruchomości działa w granicach

obowiązującego prawa kwestie te reguluje art.184 o gospodarce nieruchomościami. (Opinia prawna)

Ad 2.

- *zarządzania nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej Żeromskiego 1.*

Akt notarialny o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży został zawarty w dniu 2.12. 1999 roku. W paragrafie 8 aktu notarialnego zawarty jest zapis, iż sposób zarządu nieruchomością wspólną określi odrębna umowa. W dniu 23.12 1999 roku została zawarta umowa na administrowanie na czas nieokreślony gdzie Wspólnota Mieszkaniowa powierza te czynności ZGMIR tym samym pełniąc rolę administratora nieruchomości, jak i rolę zarządcy nieruchomości. Uchwałą nr 1 /2004 z dnia 23.09.2004r. Wspólnoty Mieszkaniowej został powołany Zarząd jako organ wykonawczy w osobie Pana Stanisława Przybyły, który następnie uchwałą nr 8/2007z dnia 7.11.2007 roku został odwołany i powołano Pana Aleksandra Olszewskiego. Z kolei 11.03 2011 roku nastąpiła kolejna zmiana zarządu na organ wykonawczy w osobie Pani Magdaleny Olszewskiej. W myśl artykułu 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali: „ jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilku osobowego zarządu. Członkiem Zarządu może być tylko osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Z przedstawionej dokumentacji przez ZGMIR w tym zakresie wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa w okresie od 1999 roku do 2004 roku nie wybrała Zarządu.

Ad 3.

- *braku środków w kwocie 26 000 złotych w roku 2011 w ZGMIR na przeprowadzenie melioracji budynku.*

Wszelkie prace remontowe wykonywane są na podstawie planów gospodarczych na dany rok budżetowy akceptowanych w formie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej. Z dokumentacji przedstawionej przez ZGMIR, w tym uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z planem gospodarczym na rok 2011 wynika, że nie został uchwalony taki wydatek.

Ad 4.

- *braku środków finansowych z funduszu remontowego za okres od 2005 do 2010 roku / wykonane remonty do roku 2011 /.*

Rozliczenie powyższego przedstawia się następująco:

- środki finansowe Gminy to kwota 20 691,54 zł.
- środki finansowe Wspólnot Mieszkaniowych 8 649,40 zł
- wykonane remonty w tym okresie na kwotę 25 894,09zł.

Ad 5.

- *adaptacji strychu na lokal mieszkalny.*
- Decyzja Prezydenta Miasta z dnia 27.12.1994 roku na zmianę sposobu użytkowania strychu na pomieszczenie mieszkalne.
- Umowa dzierżawy zawarta w dniu 1 marca 1995 roku na przystosowanie strychu do celów mieszkalnych zawarta do 30.03.1999 roku.
- Umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 czerwca 1999 roku.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że mieszkanie nr 13 powstało z adaptacji części strychu jeszcze przed wykupem pierwszego mieszkania w budynku przy ul. Żeromskiego 1. Zatem nie stanowi części przynależnej ani współwłasności przymusowej i przywołane tu przez stronę przepisy ustawy o własności lokali nie mają zastosowania. Mieszkanie nr 13 nie ma też obowiązku uzyskania zaświadczenia o jego samoistności, ponieważ nie stanowi odrębnej własności.

Ad 6.

– *zmiany metrażu mieszkania nr 13.*

- Umowa najmu lokalu z dnia 1 marca 1999 roku obejmuje powierzchnię użytkową 108,39 m², z czego użytkowa to 81,27 m².

Po wejściu w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, ZGMIR dokonał inwentaryzacji swoich lokali mieszkalnych. Tym samym zmieniła się powierzchnia użytkowa strychu adaptowanego na lokal na 71,30 m² oraz zmienił się udział poszczególnych lokali w nieruchomości wspólne. Po ponownym przemierzeniu z uwagi na różnice w pomiarach zgłaszane przez najemcę powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 69,20 m². Zmiany te zostały ujęte w sprostowaniach do aktów notarialnych u właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej.

Ad 7.

– *garaży usytuowanych w budynku przy ul. Żeromskiego 1.*

Nie stanowią części wspólnej ani przynależnej, gdyż posiadają odrębne wejście i powierzchnię użytkową.

Ad 8.

– *rozliczenia remontu kominów.*

- Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 8/2011 z dnia 24.08.2011 rok w sprawie remontu bieżącego w części wspólnej nieruchomości, gdzie zakłada planowany koszt robót na kwotę 6 500 zł.

Wykonanie robót powierza się ZGMIR, a rozliczenie robót w/g przedstawionego kosztorysu.

- Kosztorys powykonawczy opiewa na kwotę 2 996,14 zł potwierdzony w protokole odbioru robót przez Pana Przybyłą.

Z wyjaśnień złożonych przez ZGMIR w kwestii tak dużej różnicy w cenie robót, wynikała ona z zakresu wykonanych prac i szczegółowego rozliczenia czasu pracy pracowników wykonujących remont.

Ad 9.

– *nie wypłacenia należnej kaucji mieszkaniowej Pani Zofii Przybyłą.*

W dniu 10.07.2009 roku została zawarta ugoda pomiędzy Prezydentem Miasta a Panią Zofią Przybyłą w sprawie zwrotu zrewaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

Ad 10.

– *rozliczenie CO za okres 2009/2010.*

Kwestia została włączona do wyjaśnienia w trakcie czynności kontrolnych prowadzonych w ZGMiR.

Ponadto Komisja Rewizyjna wyjaśnia, że stawki za dostawę wody i odprowadzenie ścieków ustala Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Wodzisławiu Śląskim, które jest jedynym dostawcą na tym terenie.

Z uwagi na szeroki zakres problemów poruszanych w skardze Komisja Rewizyjna włączyła je do czynności kontrolnych w ZGMiR

Biorąc pod uwagę wszystkie ustalenia Komisja Rewizyjna stwierdza jak we wstępie.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Grażyna Pietyra