

Uchwała Nr LIV/504/10
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 26 sierpnia 2010 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi Wspólnoty Mieszkaniowej z ul. Chopina 12 w Słubicach na działalność dyrektora Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1071, ze zmianami) w związku z art. 229 pkt 3 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zmianami), po rozpatrzeniu skargi Rada Miejska postanawia:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi Wspólnoty Mieszkaniowej z ul. Chopina 12 w Słubicach na działalność dyrektora Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach Rada Miejska w Słubicach uznaje skargę za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Słubicach do powiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi poprzez przesłanie skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z załącznikiem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do Uchwały
Rady Miejskiej w Słubicach
Nr LIV/504/10
z dnia 26 sierpnia 2010 r.

W dniu 4 czerwca 2010 r. właściciele nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Słubicach, przy ul. Chopina 12, posiadający łącznie udziałów w wysokości 0,43 (pozostałe udziały należą do właściciela indywidualnego i Gminy Słubice) złożyli skargę do Burmistrza Słubic na działalność Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach.

Wnioskodawcy w skardze zarzucają, iż Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach prowadzi działalność zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych niezgodnie z prawem, gdyż ich zdaniem działalność ZAMK nie jest zadaniem własnym gminy, lecz działalnością komercyjną, a zakład jest samorządową jednostką organizacyjną Gminy Słubice.

Odnosząc się do powyższego zarzutu należy stwierdzić, iż Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach zgodnie z § 6 uchwały Nr XVIII/140/08 Rady Miejskiej z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia Statutu Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach zajmuje się zarządzaniem, administrowaniem i eksploatacją zasobów lokalowych gminy oraz wykonywaniem zarządu i zarządzaniem nieruchomościami wspólnymi. Również Minister Infrastruktury w odpowiedzi na interpelację poselską pani poseł Elżbiety Witek SPS-024-5191/09 z dnia 12 listopada 2009 r. w sprawie zasad zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi przez komunalne zakłady budżetowe stwierdził, iż administrowanie wspólnotą mieszkaniową przez zakład budżetowy odbywa się na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.) w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r., Nr 9, poz. 43 z późn. zm.). Zgodnie z powołanymi przepisami gmina w celu wykonania swoich zadań może tworzyć jednostki organizacyjne. Takim celem jest m.in. gospodarka komunalna, która obejmuje w szczególności zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie bieżących potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Zgodnie z art. 2 ustawy o gospodarce

komunalnej owa gospodarka może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego, w szczególności w formie zakładu budżetowego. Dodatkowo należy zauważyć, iż zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2003 r. sygn. II SA/Wr 1234/03 zarządzanie mieniem komunalnym gminy przed wyłonieniem pierwszego właściciela, określenie dalszego zarządu przy wyłanianiu pierwszej odrębnej własności winno odnieść skutek do każdego kolejnego nabywcy lokalu, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali, w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych właścicieli sposób zarządu nieruchomością odnosi skutek do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Skoro zatem gmina jest jednym z właścicieli nieruchomości wspólnej powstałej wskutek sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych, to zarządzanie taką nieruchomością mieści się w zakresie zadań o charakterze użyteczności publicznej, gdyż wykonywane jest również i na rzecz gminy w zakresie własnych zadań, w celu zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Należy zwrócić uwagę, iż badanie zasadności zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi przez zakład budżetowy nie leży w gestii Rady Miejskiej, lecz odpowiednich do tego powołanych instytucji.

Za bezzasadne należy uznać zarzut właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości Chopina 12, że pracownicy zakładu nie posiadają odpowiedniej wiedzy i źle interpretują przepisy prawa, bowiem należy stwierdzić, iż poza posiadanym doświadczeniem pracownicy zakładu podnoszą swoje kwalifikacje, poprzez szkolenia. Należy nadmienić, iż pracownicy Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach w roku 2007 brali udział w 20 szkoleniach, w roku 2008 w 44 szkoleniach, w roku 2009 w 78, a w roku bieżącym już w 13 szkoleniach. W zakładzie zatrudnionych jest dwóch pracowników posiadających tytuł licencjonowanego zarządcy nieruchomości oraz 4 pracowników, którzy ukończyli studia podyplomowe z zakresu zarządzania i gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z art. 185 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651) - zarządca nieruchomości wykonuje czynności zarządzania nieruchomością, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

Właściciele podając w skardze jako przykład zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 9 kwietnia 2010 r. prowadzone przez administratora Andrzeja

Siebert mylnie interpretują przepisy prawa. Ich wolą było głosowanie nad uchwałami według zasady jeden właściciel jeden głos, lecz administrator wyjaśnił im, iż żądanie to w tym przypadku było niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa i nie mogło zostać spełnione. Dodatkowo należy zauważyć, iż kierownik działu technicznego i administracji nieruchomościami ZAMK uczestniczący na zebraniu tej wspólnoty mieszkaniowej w dniu 21 maja 2010 r. zwołanym przez zarząd wspólnoty reprezentował Gminę Słubice oraz jednego z właścicieli. Fakt, iż właściciel upoważnił pracownika zakładu do reprezentowania go na zebraniu nie może być argumentem stwierdzenia nieetycznego zachowania tegoż pracownika, gdyż pełnomocnictwo mogło być udzielone każdej innej osobie. Właściciel sam zdecydował o wyborze swojego pełnomocnika, co świadczy o jego zaufaniu do zarządzającego i nie może być podstawą do stawiania zarzutu chęci posiadania większych udziałów podczas głosowania.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości Chopina 12 jest dużą wspólnotą, gdzie zgodnie z art. 18 i art. 20 ustawy o własności lokali działa poprzez Zarząd wybrany poprzez właścicieli wspólnoty. Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach jest w tym przypadku zarządzającym. Zarząd podejmuje decyzje niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wspólnoty, a podejmowane przez Zarząd decyzje realizowane są poprzez Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach.

Odnosząc się do kwestii określonej przez skarżących właścicieli jako samowolnie dokonanych przeróbek konstrukcyjnych w trakcie remontu lokalu prowadzonego przez mieszkańca komunalnego lokalu mieszkalnego nr 2 należy zaznaczyć, że do badania zgodności wykonania robót z prawem budowlanym właściwym organem jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Słubicach, który dokonał kontroli i zajął stanowisko w decyzji Nr 44 z dnia 28 czerwca 2010 r.

Podnoszony przez skarżących zarzut braku dostępu do dokumentów wspólnoty nie znajduje potwierdzenia gdyż wszelkie dokumenty związane z funkcjonowaniem tej wspólnoty znajdują się w Zakładzie Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach i są udostępniane do wglądu na każde żądanie właścicieli. Faktem jest, iż oryginały dokumentów nie są wydawane na zewnątrz zakładu, lecz każdy z właścicieli może otrzymać kopie tych dokumentów.

Mając na uwadze powyższe skargę należy uznać za bezzasadną.