

**UCHWAŁA NR XLIV/363/2017
RADY MIEJSKIEJ W PACZKOWIE**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Prezesa Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych w Paczkowie Sp.
z o.o.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232) w związku z art. 229 pkt.3, art. 237 i art. 238 Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) Rada Miejska w Paczkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się skargę na Prezesa Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych w Paczkowie Sp. z o.o. za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Paczkowie, w zakresie przygotowania odpowiedzi i przesłania jej Skarżącej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Paczkowie

Wiesław Jan Barabasz

**Uzasadnienie do Uchwały
w sprawie rozpatrzenia skargi na Prezesa Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych w Paczkowie**

W dniu 4 grudnia 2017 r. wpłynęła do Urzędu Miejskiego w Paczkowie skarga na Prezesa Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych w Paczkowie Sp. z o.o. Po wysłuchaniu, Prezesa i pracownika Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych w Paczkowie, Komisja Rewizyjna dokonała oceny merytorycznej zarzutów podniesionych w skardze i stwierdziła, iż uznaje skargę za bezzasadną.

Komisja po analizie skargi i dokumentów w sprawie stwierdza, że budynek, w którym właścicielem lokalu jest Skarżąca, stanowi Wspólnotę Mieszkaniową, której zarządcą jest Zakład Usług Komunalnych i Mieszkaniowych w Paczkowie.

Zasady tworzenia wspólnot mieszkaniowych zostały uregulowane w ustawie z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Z chwilą sprzedaży przez Gminę pierwszego lokalu w tym budynku powstała z mocy prawa Wspólnota Mieszkaniowa. Z informacji przekazanych przez zarządcę wynika, że w niektórych wspólnotach przy sporządzaniu pierwszego aktu notarialnego sprzedaży lokalu wpisywano jako zarządcę ówczesny zakład budżetowy czyli ZUKiM w Paczkowie. Taki zapis decydował o tym, że wyczerpano notarialny wymóg powierzenia zarządu. We Wspólnocie Skarżącej takiego zapisu nie dokonano, co nie oznacza, że sporządzona umowa o prowadzenie zarządu jest wadliwa. Omawiana Wspólnota jest małą wspólnotą, do której w zakresie zarządzania stosuje się przepisy zawarte w art. 199 i następnych kodeksu cywilnego, zatem nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali, nie jest więc wymagany wymóg powierzenia zarządu w formie aktu notarialnego.

Komisja nadmienia, że Wspólnota Mieszkaniowa może notarialnie powierzyć zarząd Wspólnotą Mieszkaniową, ale wymaga to poniesienia kosztów notarialnych.

Skarżąca wskazała, iż na koncie wspólnoty za lata 2013-2015 brakuje środków. Z wyjaśnień pracownika ZUKiM wynika, że brakujące kwoty są wynikiem niskich składek członków Wspólnoty na fundusz eksploatacyjny. Obecnie Wspólnota ustaliła wyższe zaliczki na fundusz eksploatacyjny.

Jeżeli chodzi o konto Wspólnoty Mieszkaniowej, to z informacji podanej przez Zarządcę wynika, że z chwilą podpisania umowy na prowadzenie zarządu została podjęta również Uchwała nr 3 z dnia 7.11.2001 r. dotycząca prowadzenia ewidencji księgowej. Dnia 19.11.2001 r. została zawarta umowa na prowadzenie konta Wspólnoty Mieszkaniowej pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK S.A. O/ Paczków, a Wspólnotą Mieszkaniową, którą w imieniu Wspólnoty podpisał urzędujący wówczas Prezes. Konto obowiązywało do 2010 r. Następnie zostało przeniesione do Banku Spółdzielczego w Otmuchowie o/ Paczków o czym Wspólnota Mieszkaniowa została poinformowana pismem z dnia 15.11.2010 r.

Konto posiada adres Wspólnoty Mieszkaniowej Skarżącej oraz adres zarządcy nieruchomości, który jest niezbędny do korespondencji, ale jest to konto indywidualne Wspólnoty nie jest to konto zarządcy.

Skarżąca w skardze wskazała, że zwróciła się pisemnie do zarządcy o podanie podmiotu, z którym zawarto polisę ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej, na które otrzymała ksero polisy za rok 2015. Prezes złożył wyjaśnienia, że ksero polisy przekazanej Skarżącej zawarte było na okres od 18.07.2015 r. do 17.07.2016 r. następnie polisa została przedłużona i obowiązuje do dnia dzisiejszego. ubezpieczycielem jest Ergo Hestia S.A.

Skarżąca w skardze wskazała, że dokonano sfalszowania uchwały nr 6 z dn. 8.12.2016 r., na której pojawiły się skreślenia. Według wyjaśnień pracownika ZUKiM skreślenia zostały dokonane na zebraniu Wspólnoty, w którym Skarżąca nie uczestniczyła.

Skarżąca wskazuje, że zwróciła się do zarządcy w sprawie kontroli p/pożarowej w budynku, na które to pismo z dn. 27.04.2016 r. nie otrzymała odpowiedzi. Zarządca na posiedzeniu Komisji przedstawił Protokół z ustaleń spisany w dn. 27.04.2016 r. przeglądu strychu, i klatki schodowej budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Skarżącej. Podczas przeglądu obecna była również Skarżąca, co potwierdziła swoim podpisem. Po

przeprowadzonym przeglądzie zobowiązano najemców mieszkań do uporządkowania i wyniesienia zbędnych rzeczy. Najemcy zobowiązali się uporządkować rzeczy do 30 maja 2016 r. Zarządca przedstawił również odpowiedź na pismo z dnia 27.04.2016 r. które Skarżąca otrzymała. Dnia 3.06.2016 r. przeprowadzono na budynku rekontrolę i stwierdzono, że strychy zostały uprzątnięte. Wyniesiono wszystkie zbędne rzeczy.

Odnosnie kotłowni wspólnej c.o. Komisja zauważyła, że kotłownia została wyłączona z użytkowania w 2012 r. Wprowadzono nowy sposób ogrzewania – ogrzewanie etażowe elektryczne. Kotłownia jest wyłączona z eksploatacji i nie stwarza zagrożenia.

Prezes ZUKiM przedstawił również informację, że na zebraniach sprawozdawczych wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział ma Gmina uczestniczy przedstawiciel Gminy.

Komisja zauważyła, że będąc właścicielem lokalu we Wspólnocie Mieszkaniowej warto współdziałać z pozostałymi właścicielami, uczestniczyć w zebraniach Wspólnoty i tam wspólnie z Zarządcą próbować rozwiązywać problemy.

Biorąc powyższe pod uwagę. Po rozpatrzeniu sprawy w przedmiocie skargi, Rada Miejska w Paczkowie postanowiła podjąć uchwałę o uznaniu skargi za bezzasadną.