

Protokół nr 3/19

z posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Paczkowie

z dnia 26.03.2019 r.

W posiedzeniu uczestniczyli członkowie wg załączonej listy obecności – zał. nr 1

Posiedzenie odbyło się w budynku Urzędu Miejskiego w Paczkowie. Rozpoczęło się o godzinie 13⁰⁰ a zakończyło o godzinie 13²⁵.

Ponadto udział wzięli:

1. Wiesław Barabasz – Przewodniczący Rady Miejskiej w Paczkowie.
2. Marta Paruzel – Sprysak – Radca Prawny.

Wszystkich obecnych powitał Przewodniczący Komisji Stanisław Janik. Następnie przedstawił porządek posiedzenia:

1. Sprawy bieżące.
2. Rozpatrzenie skargi na Gminę Paczków.

Komisja jednogłośnie zatwierdziła Protokół nr 2/19 z dnia 21.03.2019 r.

Do pkt 1.

Przewodniczący Komisji poinformował, że sprawa skargi na Prezesa ZUKiM-u była już rozpatrywana na posiedzeniu Komisji w dniu 21.03.2019 r. Na dzisiejsze posiedzenie została zaproszona Marta Paruzel-Sprysak Radca Prawny Urzędu, żeby wypowiedziała się w kwestii skargi.

Radca Prawny wypowiedziała się w kwestii skargi.

Przewodniczący Komisji przypomniał, że na poprzednim posiedzeniu Komisji w wyniku głosowania skargę uznała za bezzasadną, a w dniu dzisiejszym Komisja utwierdziła się w swoim przekonaniu.

Następnie Komisja opracowała uzasadnienie do uznania skargi jako bezzasadnej.

„W dniu 4.03.2019 r. do Urzędu Miejskiego w Paczkowie wpłynęła skarga na Prezesa Zakładu Usług Komunalnych i Mieszkaniowych w Paczkowie w sprawie odmowy przesłania kopii dokumentów przeglądu kominiarskiego i przeglądu technicznego budynku za 2018 r. Wspólnotę mieszkaniową stanowi ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości zwykle jest to jeden budynek wraz z otaczającym go terenem. A zatem składają się nań lokale mieszkalne oraz części wspólne. Członkowie wspólnoty są

właścicielami lokali i współwłaścicielami wspólnych przestrzeni. I to oni bezpośrednio decydują o wszystkich sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością. Z dniem 1 stycznia 2018 r. Zakład Usług Komunalnych i Mieszkaniowych w Paczkowie rozwiązał umowę o prowadzenie zarządu ze Wspólnotą Mieszkaniową, w której właścicielem lokalu są Skarżący. W dniu 8.01.2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę w sprawie podejmowania czynności administracyjnej we Wspólnocie do czasu ustanowienia zarządcy przymusowego przez Sąd Rejonowy w Nysie. Wspólnota w Uchwale nr 1/2018 z dn. 8.01.2018 r. wskazała, że ZUKiM Sp. z o.o. z dniem **1.01.2018** r. zaprzestaje pełnić funkcję zarządcy nieruchomości i prowadzenia korespondencji. Powierzyła ZUKiM Sp. z o.o. w Paczkowie usługi administracyjne w szczególności: upoważniła ZUKiM Sp. z o.o. do dysponowania rachunkiem bankowym Wspólnoty w celu dokonywania bieżących opłat: (prąd, klatka schodowa, woda, wywóz nieczystości, usługi porządkowe, ubezpieczenie budynku, przeglądy techniczne nieruchomości). Za pełnienie administracyjnych usług ustaliła wynagrodzenie w wysokości 0,30 zł. za m² pozostałe zaliczki pozostały bez zmian. Nadmienić należy, że Skarżący wyrazili zgodę na zawarte w Uchwale usługi wobec podejmowania czynności administracyjnych i nie prowadzenia korespondencji. W dniu 22.01.2019 r. Skarżący zwrócili się do ZUKiM z prośbą o przesłanie kopii dokumentów przeglądu kominiarskiego i przeglądu technicznego budynku za 2018 r. ZUKiM Sp. z o.o. udzielił odpowiedzi, że przedmiotowe dokumenty są do wglądu w siedzibie ZUKiM-u, informując jednocześnie, że zgodnie z podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową Uchwałą nr 1/2018 nie prowadzi z członkami wspólnoty korespondencji. Skarżący w skardze powołali się na art. 222 §1 kodeksu cywilnego. Dyspozycja tego przepisu stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada rzeczą, ażeby ta rzecz została mu wydana. ZUKiM Sp. z o.o. tylko przechowuje dokumenty Wspólnoty do czasu wybrania przez Wspólnotę Zarządu. W rozpatrywanej sprawie należy wskazać, iż Zakład Usług Komunalnych i Mieszkaniowych od dnia 1 stycznia 2018 r. nie jest zarządcą wspólnoty mieszkaniowej, wykonuje jedynie czynności administrowania w oparciu o uchwałę współwłaścicieli. Wobec powyższego ustawa o własności lokali nie może być stosowana wprost a jedynie analogicznie i posiłkowo. Przepisem, który miałby ewentualne zastosowanie przy przyjęciu, że ZUKiM jest nadal zarządcą wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Wojska Polskiego jest art. 27 oraz 29 ustawy o własności lokali. Artykuł 27 ustawy stanowi: „Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1., natomiast art. 29 ust. 3 wskazuje : „Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu”. Przepisy nie stanowią wprost na

czym polega prawo współdziałania w zarządzie wspólnotą czy też kontroli zarządu. Wobec powyższego, Rada Miejska w Paczkowie stoi na stanowisku, iż nie jest ona władna do wskazywania w jakiej formie spółka ZUKiM jako podmiot wykonujący czynności administrowania ma obowiązek wykonywać swoje zadania w stosunku do współwłaścicieli lokali. Skoro ustawa nie wskazuje wprost o obowiązkach zarządcy w stosunku do współwłaścicieli lokali, a w rozpatrywanej sprawie nie mamy do czynienia z zarządzaniem nieruchomością a jedynie administrowaniem, Rada Miejska nie ma żadnych kompetencji do wskazywania w jaki sposób owo administrowanie ma wyglądać, a więc czy czynności spółki w stosunku do wspólnoty były wykonywane prawidłowo. Czynności do jakich zobowiązana była spółka jako administrator wspólnoty mieszkaniowej, winny zostać ustalone w uchwale wspólnoty bądź umowie. Skoro podmioty nie określiły sposobu administrowania, Rada Miejska w Paczkowie nie jest uprawniona do dokonywania powyższych ustaleń. Wobec powyższego skargę należy uznać za bezzasadną.

Na posiedzeniu nie rozpatrywano innych spraw. Na tym Przewodniczący posiedzenia zamknął posiedzenie Komisji w dniu 26 marca 2019 r.

Protokołowała:

Przewodniczący posiedzenia

Alicja Góral Sowa

Stanisław Janik