

**UCHWAŁA NR V/51/19
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 31 stycznia 2019 r.

w sprawie skargi na działania dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie nieprawidłowego zarządzania budynkiem przy ul. Żeglarskiej 6 w Kędzierzynie-Koźlu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.¹⁾) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.²⁾), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje skargę na działania dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie nieprawidłowego zarządzania budynkiem przy ul. Żeglarskiej 6 w Kędzierzynie-Koźlu za bezzasadną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, zobowiązując go do przesłania Skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle

Ireneusz Wiśniewski

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432 i 2500.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1629.

Uzasadnienie prawne i faktyczne

I. Stan prawny.

1. Stosownie do art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.), organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, zwanego dalej „MZBK”, jest rada gminy.

2. Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia regulują przepisy art. 752-757 ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.), zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”.

Na podstawie art. 752 Kodeksu cywilnego, kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność.

3. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.), zwanej dalej „Prawem budowlanym”, obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.

W myśl art. 61 Prawa budowlanego, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich np. jak pożary, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

W oparciu o art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
- 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli;
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;

4a) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2.

Na podstawie o art. 62 ust. 4-6 Prawa budowlanego, kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5-6a, przeprowadzają osoby posiadające stosowne uprawnienia lub kwalifikacje w odpowiedniej specjalności.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego, właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Stosownie do art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
 - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
 - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
 - 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia
- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Zgodnie z art. 68 Prawa budowlanego, w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

- 1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;
- 2) przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów ;
- 3) zarządzić:
 - a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
 - b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

W myśl art. 69 ust. 1 Prawa budowlanego, w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, lub ingerencji lub naruszeń, o których mowa w art. 66 ust. 1a, organ nadzoru budowlanego zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.

Stosownie do art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego, właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

II. Zarzuty Skarżącego.

1. Skarga zgłoszona w dniu 9 października 2018 r., zwana dalej „skargą”, zawierała kierowany pod adresem dyrektora MZBK zarzut bezprawnego działania w przedmiocie rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego, zawartej pomiędzy Gminą Kędzierzyn-Koźle za pośrednictwem MZBK a Skarżącym.

Skarżący w uzasadnieniu tejże skargi przedstawił informacje o:

- 1) przeprowadzonej procedurze kontrolnej stanu technicznego lokalu użytkowego Skarżącego przez pracowników Państwowej Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Kędzierzynie-Koźlu, z udziałem pracowników MZBK;

- 2) odmowie przeprowadzenia kontroli stanu technicznego lokalu użytkowego Skarżącego przez Powiatową Państwową Straż Pożarną w Kędzierzynie-Koźlu, zwanej dalej „PPSP”;
- 3) pożarze strychu budynku, na parterze którego znajduje się lokal użytkowy Skarżącego, skutkiem czego było wycofanie przez dyrektora MZBK całego budynku z eksploatacji;
- 4) prowadzonym postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu w sprawie powstałego pożaru budynku;
- 5) opracowanej na zlecenie dyrektora MZBK ekspertyzy stanu technicznego budynku stanowiącej podstawę do opróżnienia i sprzedaży budynku.

Skarżący do skargi załączył kopie:

a) kierowanych do:

- dyrektora MZBK pisma Komendanta PPSP z dnia 7 września 2018 r.,
- Skarżącego pisma dyrektora MZBK z dnia 20 września 2018 r. o sygn. ABK.7144.3006.2018, zawierającego wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego,
- do MZBK pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 21 września 2018 r. o sygn. PPIS.073.3.2018.MK,

b) pojedynczej strony sentencji orzeczenia Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 25 czerwca 2018 r.

2. W toku posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w dniu 18 grudnia 2018 r. Skarżący, zmodyfikował zarzut wskazany w ust. 1, informując, iż jego skarga „dotyczy nieprawidłowego zarządzania budynkiem przy ul. Żeglarskiej 6 przez dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych”.

Zdaniem Skarżącego Dyrektor MZBK dopuścił się następujących rażących niedopełnień obowiązków:

- 1) przez 23 lata działalności Dyrektora MZBK nie było przeprowadzanych okresowych przeglądów technicznych budynku;
- 2) budynek nie miał książki obiektu, a książka obiektu została sporządzona po pożarze;
- 3) w budynku brakowało kanałów wentylacyjnych, mimo przeprowadzonych remontów;
- 4) brak było nadzoru nad sposobem użytkowania budynku;
- 5) brak wiedzy dyrektora i pracowników MZBK o przebywaniu bezdomnych na poddaszu budynku, którzy doprowadzili do pożaru.

III. Stan faktyczny.

Zgodnie z ustaleniami dokonany w toku rozpatrywania skargi, w oparciu o zebrany materiał dowodowy, w tym wyjaśnienia dyrektora MZBK, stwierdzić należy, co następuje:

- 1) nieruchomość zabudowana budynkiem wielolokalowym przy ul. Żeglarskiej 6 stanowi własność gminy Kędzierzyn-Koźle i jest administrowana przez MZBK; w budynku znajdowało się (przed pożarem) 8 lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy;
- 2) omawiany budynek został przejęty przez Gminę Kędzierzyn-Koźle (MZBK) w administrowanie zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego w dniu 25 lipca 1984 r. w trybie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;
- 3) w dniach 14 listopada 1984 r. oraz 10 kwietnia 2002 r. dla ww. budynku zakładano księgi obiektu budowlanego, w których zapisywane były przeglądy i zalecenia dotyczące stanu technicznego budynku; okresowe przeglądy techniczne budynku zawierały zapisy, iż budynek nadaje się do dalszej eksploatacji;
- 4) budynek nie posiadał instalacji gazowej, stąd brak w nim wentylacji nie stwarzał zagrożenia pożarowego; MZBK buduje systematycznie przewody wentylacyjne w obiektach stanowiących własność Gminy Kędzierzyn-Koźle;
- 5) MZBK w lutym 2017 r., wskutek otrzymanej informacji od innych osób, opróżniło z bezdomnych przedmiotowy budynek;

- 6) przedmiotowy budynek do 15 maja 2017 r. był administrowany przez MZBK w trybie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia; Gmina Kędzierzyn-Koźle została właścicielem ww. budynku w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu o sygn. akt I Ns 590/16;
- 7) MZBK nie posiada bieżących informacji w zakresie zajmowania przedmiotowego budynku przez bezdomnych.
- 8) w nocy z 2 na 3 grudnia 2017 r. w ww. budynku miał miejsce pożar, po ugaszeniu którego PPSP wydała zakaz wstępu do budynku, w którym wyłączono napięcie elektryczne poza lokalem użytkowym Skarżącego;
- 9) przedmiotowy budynek został zabezpieczony przez Policję i przekazany do dyspozycji biegłemu rzeczoznawcy celem ustalenia przyczyny pożaru;
- 10) pracownicy MZBK w dniu 4 grudnia 2017 r. przystąpili do:
 - a) zabezpieczenia mienia pozostawionego w lokalach mieszkalnych,
 - b) informowania użytkowników ww. lokali o konieczności złożenia w Wydziale Polityki Mieszkaniowych, Spraw Socjalnych i Zdrowia Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle stosownych dokumentów w sprawie przydziału lokali zastępczych;
- 11) w dniu 6 grudnia 2017 r. dyrektor MZBK zlecił wykonanie ekspertyzy technicznej budynku, z której ustalono zakwalifikowanie budynku do wyburzenia lub odbudowy, a w konsekwencji do wycofania budynku z eksploatacji;
- 12) w 2017 r. MZBK nie odnotował zgłoszeń bądź interwencji mieszkańców budynku w sprawie wycofania budynku z eksploatacji, oprócz Skarżącego;
- 13) decyzją nr 189/2017 z dnia 27 grudnia 2017 r., wydaną w trybie przewidzianym art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie Kędzierzyńsko-Kozielskim nakazał MZBK w terminie do 15 lutego 2018 r. pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane:
 - a) usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez wykonanie robót rozbiórkowych zniszczonej konstrukcji dachu wraz z pokryciem oraz ściany szczytowej w budynku mieszkalno-usługowym w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Żeglarskiej 6,
 - b) zabezpieczenie obiektu przed dostępem osób trzecich,
 - c) wyгородzenie terenu znajdującego się w bliskim sąsiedztwie swobodnej ściany szczytowej;
- 14) Skarżący pismem z dnia 10 września 2018 r. wniósł do dyrektora MZBK prośbę o przywrócenie możliwości dostępu do obsługujących lokal użytkowy Skarżącego: skrzynki elektrycznego zasilani jednofazowego i trójfazowego, liczników energii elektrycznej, komina, skrzynki pocztowej;
- 15) pismem o sygn. ZPiK.6740.1276.2018 z dnia 19 września 2018 r. dyrektor MZBK udzielił wyjaśnień Skarżącemu;
- 16) w dniu 20 września 2018 r. na podstawie art. 688 Kodeksu cywilnego dyrektor MZBK wypowiedział Skarżącemu umowę najmu lokalu użytkowego ze skutkiem na 31 grudnia 2018 r.,
- 17) Skarżący w dniu 9 października 2018 r. złożył skargę, zawierającą kierowany pod adresem dyrektora MZBK zarzut bezprawnego działania w przedmiocie rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego, zawartej pomiędzy Gminą Kędzierzyn-Koźle za pośrednictwem MZBK a Skarżącym;
- 18) pismem o sygn. Or.1511.1.4.2018 z dnia 12 października 2018 r. działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Zastępca Prezydenta Miasta ds. Gospodarki Przestrzennej i Inwestycyjno-Remontowej przekazał dyrektorowi MZBK w oparciu o art. 231 Kpa skargę w części dotyczącej działań pracownika MZBK.
- 19) w toku posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w dniu 18 grudnia 2018 r. Skarżący zmodyfikował treść skargę informując, iż jego skarga „dotyczy nieprawidłowego zarządzania budynkiem przy ul. Żeglarskiej 6 przez dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych”.

IV. Podsumowanie.

W świetle powyższego stanu prawnego i faktycznego, zawarty w przedmiotowej skardze zmodyfikowany w dniu 18 grudnia 2018 r. skierowany pod adresem Dyrektora MZBK zarzut nieprawidłowego zarządzania budynkiem przy ul. Żeglarskiej 6, nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Dyrektor MZBK:

- 1) przeprowadza okresowe przeglądy techniczne budynku;
- 2) prowadzi od 1984 r. książkę obiektu budowlanego;
- 3) bezzwłocznie podejmuje działania w celu opuszczenia budynku przez bezdomnych, w przypadku powzięcia informacji o ich przebywaniu w tym budynku.

Ponadto brak kanałów wentylacyjnych stanowi pierwotną cechę konstrukcyjną przedmiotowego budynku, zaakceptowaną w toku okresowych kontroli przeprowadzanych przez upoważnione podmioty, dopuszczające funkcjonowanie innego istniejącego w tym budynku systemu wentylacji.

Tym samym brak jest podstaw do uznania skargi za zasadną.