

Uchwała Nr XXIX/382/12

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie skargi o sygnaturze akt Or.1510.1.32.2012 złożonej za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w dniu 17 października 2012 r. na zaniechania i działania Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.²⁾), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu prawnym i faktycznym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje skargę na:

- 1) zaniechania polegające na braku odpowiedzi ze strony Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu na zapytanie (wniosek) dotyczące sposobu rozliczenia kosztów dostawy wody za 2010 r.,
- 2) działania Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, w toku realizacji umowy najmu, za bezzasadną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle zobowiązując ją do przesłania Skarżącej 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.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 62, poz. 558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420 i Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, poz. 146, Nr 106 poz. 675 i Nr 40 poz. 23, z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281 i Nr 149 poz. 887, oraz z 2012 r. poz. 567;

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 169, z 2005 r. Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524 i Nr 64, poz. 565, z 2008 r. Nr 229, poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501 i Nr 216, poz. 1676, z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 254 poz. 1700 i Nr 182 poz. 1228, z 2011 r. Nr 6 poz. 18, Nr 34 poz. 173, Nr 106 poz. 622 i Nr 186, poz. 1100 oraz z 2012 r. poz. 1101).

UZASADNIENIE

uchwały w sprawie skargi o sygnaturze akt Or.1510.1.32.2012 złożonej za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w dniu 17 października 2012 r. na zaniechania i działania Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu.

1.1. Postępowanie w zakresie wniosków składanych do właściwych organów regulują przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.), zwanej dalej Kpa. Przedmiotem wniosku mogą być w szczególności sprawy ulepszenia organizacji, wzmocnienia praworządności, usprawnienia pracy i zapobiegania nadużyciom, ochrony własności, lepszego zaspokajania potrzeb ludności (art. 241 Kpa). Organ właściwy do załatwienia wniosku powinien załatwić wniosek bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w ciągu miesiąca (art. 237 § 1 Kpa). W razie niezaczerwienia wniosku w ciągu miesiąca organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy (art. 36 Kpa § 1).

Zgodnie z art. 247 w związku z 238 § 1 Kpa zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia wniosku mogło do dnia 17 czerwca 2010 r. mieć jedynie formę pisemną i powinno zawierać elementy z art. 238 Kpa. W treści zawiadomienia organ załatwiający wniosek powinien wskazać sposób jego załatwienia. W przypadku odmownego załatwienia organ powinien ponadto uzasadnić pod względem faktycznym i prawnym swoje stanowisko. Na podstawie art. 2 noweli z dnia 12 lutego 2010 r., z dniem 17 czerwca 2010 r. zmieniono art. 238 § 1 Kpa, wprowadzając możliwość zawiadomienia w formie dokumentu elektronicznego. Nie jest to uzależnione od woli wnioskodawcy. Podczas doręczania zawiadomienia należy mieć jednakże na względzie treść art. 39¹ § 1 Kpa. Jeżeli zawiadomienie sporządzone zostaje w formie elektronicznej, powinno być opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

1.2. Skarżąca w swojej skardze z dnia 26 września 2012 r. m. in. wskazuje na brak *odpowiedzi ze strony Dyrektora MZBK na zapytanie (wniosek) dotyczące sposobu rozliczenia kosztów dostawy wody za 2010r.*

1.3. Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektora MZBK Skarżąca zajmuje lokal w budynku przy ul. Wł. Broniewskiego w Kędzierzynie-Koźlu na podstawie zawieranych kolejno umów od dnia 19 kwietnia 2010 r.

Do MZBK w sprawie sposobu rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków za 2010 r. Skarżąca zwróciła się pismami (wnioskami):

- z dnia 9 września 2012 r. (data wpływu do MZBK – 10 września 2012 r.),
- z dnia 8 października 2012 r. (data wpływu do MZBK – 9 października 2012 r.).

Odpowiedzi na w/w pisma (wnioski) Skarżącej Dyrektor MZBK lub osoba uprawniona sporządzili i przekazali Skarżącej odpowiednio pismami:

- z dnia 8 października 2012 r. nr ABK.3222.4112.2012,
- z dnia 12 października 2012 r. nr ABK.3222.4564.2012.

W świetle powyższego stanu prawnego i faktycznego Dyrektor MZBK wypełnił przesłanki wynikające z art. 237 § 1 Kpa załatwiając wnioski Skarżącej bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w ciągu miesiąca.

2. Gmina Kędzierzyn-Koźle jest właścicielem zapisanej w księdze wieczystej nr 53832 nieruchomości oznaczonej nr działki 588/260 zabudowanej m. in. budynkiem wielolokalowym położonym przy ul. Wł. Broniewskiego w obrębie Blachownia w Kędzierzynie-Koźlu.

W imieniu Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, zgodnie ze stosownym upoważnieniem wynikającym z §. 2 ust. 1 pkt 2) Statutu MZBK nadanego Uchwałą Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr XVLI/606/06 z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie w sprawie przekształcenia Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu z zakładu budżetowego w jednostkę budżetową, zarządcą (i wynajmującym) nieruchomości komunalnej gruntowej zabudowanej, na której znajdują się:

- dwa budynki wielolokalowe - ul. Wł. Broniewskiego,
- budynek wielolokalowy - ul. Zwycięstwa,
- elementy komunikacji: parkingi i ciągi piesze,
- elementy małej architektury, np.: plac zabaw, piaskownica,

jest Dyrektor MZBK.

3.1. W myśl art. 2 ust. 1 punkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z późn. zm.), zwanej dalej U.o.p.l., lokator to najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

W myśl art. 2 ust. 1 punkt 2 U.o.p.l., właściciel to wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.

Na podstawie art. 6a. ust. 1 U.o.p.l., wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

Według art. 6a. ust. 2 U.o.p.l., w razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

Zgodnie z art. 6a. ust. 3 U.o.p.l., do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

3.2. Skarżąca w swojej skardze z dnia 26 września 2012 r. m. in. wskazuje na brak oczekiwanych *działań Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, w toku realizacji umowy najmu (naprawa drzwi wejściowych do budynku, wymalowanie klatki schodowej, ...).*

Skarżąca załączyła do skargi m. in. odpowiedzi Dyrektora MZBK na jej dotychczasowe wnioski w zakresie realizacji obowiązków wynajmującego:

- pismo nr ABK.6740.1055.1232.2012 z dnia 21 marca 2012 r. – w którym Dyrektor MZBK ze względu na brak środków finansowych odmawia Skarżącej remontu drzwi wejściowych do budynku przy ul. Wł. Broniewskiego,

- pismo nr DO.0056.231.2012 z dnia 30 marca 2012 r. – w którym Dyrektor MZBK stwierdza, iż w 2012 r. zostanie przeprowadzony remont drzwi wejściowych do budynku przy ul. Wł. Broniewskiego oraz wymiana piasku w piaskownicy położonej na działce nr 588/260 w ob. Blachownia. Nadto ze względu na brak środków finansowych Dyrektor MZBK odmawia zamontowania samozamykaczy oraz pomalowania klatek schodowych w budynkach przy ul.: Wł. Broniewskiego, Zwycięstwa.

3.3. Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektora MZBK, MZBK „prowadzi sukcesywne działania zmierzające do przygotowania budynków do sezonu zimowego i ma również na uwadze wykonanie koniecznych napraw drzwi w budynku przy ul. Wł. Broniewskiego. Ewentualne malowanie klatki schodowej zostanie rozpatrzone po zatwierdzeniu budżetu na 2013 r. i zbilansowanie wszystkich potrzeb dotyczących remontów. Odnosnie placu zabaw”... „, z uwagi na szybko postępującą dewastację urządzeń małej architektury, przez mieszkańców, MZBK Kędzierzyn-Koźle podejmie działania w celu likwidacji placu zabaw, ograniczając się jedynie do utrzymywania piaskownicy.”

Wynajmujący, w piśmie nr DO.0056.231.2012 z dnia 30 marca 2012 r. załączonym do skargi przez Skarżącą, potwierdza charakter spoczywających na nim obowiązków, lecz informuje Skarżącą, że ze względu na postępującą dewastację, liczba i koszt napraw wymagają nakładów rozłożonych w czasie. Jednocześnie Dyrektor MZBK powiadomił Skarżącą o przewidywanych terminach wykonania poszczególnych prac w roku bieżącym, a także poinformował o konieczności przeprowadzenia prac związanych z usuwaniem spowodowanych przez najemców szkód w budynku, w kolejnych latach.

W świetle powyższego stanu prawnego i faktycznego Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie znajduje podstaw do potwierdzenia zarzutów postawionych w skardze i uznaje przedmiotową skargę na zaniechania i działania Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, za bezzasadną.