

**UCHWAŁA Nr V / 25 / 11
Rady Gminy Nowa Słupia
z dnia 6 maja 2011r.**

**w sprawie skargi pani J. S. zam. ...
Słupia z dnia 07.04.2011r. dotyczącej zaniedbania obowiązków przez Kierownika
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Rudkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 229 pkt. 3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. „Kodeks postępowania administracyjnego” (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1

Rada Gminy Nowa Słupia po rozpatrzeniu skargi pani J. S. zam. ... z dnia 07.04.2011r. dotyczącej zaniedbania obowiązków przez Kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Rudkach postanawia uznać ją za bezzasadną.

§ 2

Uzasadnienie rozstrzygnięcia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Niniejszą uchwałę przekazuje się wnoszącemu skargę.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy


mgr Sylwester Kozłowski

UCHWAŁA Nr V / 25 / 11
Rady Gminy Nowa Słupia
z dnia 6 maja 2011r.

**w sprawie skargi pani J. S. zam. ...
Słupia z dnia 07.04.2011r. dotyczącej zaniedbania obowiązków przez Kierownika
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Rudkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 229 pkt. 3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. „Kodeks postępowania administracyjnego” (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1

Rada Gminy Nowa Słupia po rozpatrzeniu skargi pani J. S. zam. ... z dnia 07.04.2011r. dotyczącej zaniedbania obowiązków przez Kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Rudkach postanawia uznać ją za bezzasadną.

§ 2

Uzasadnienie rozstrzygnięcia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Niniejszą uchwałę przekazuje się wnoszącemu skargę.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy


mgr Sylwester Kozłowski

Załącznik
do uchwały Nr VI/25/11
Rady Gminy Nowa Słupia
z dnia 6 maja 2011r.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia skargi

Pani J. zam. w dniu 07.04.2011r. złożyła do Urzędu Gminy w Nowej Słupi skargę na zaniechanie obowiązków przez Kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Rudkach.

Zgodnie z art. 229 ustawy z dnia 14.06.1960r. „Kodeks postępowania administracyjnego” (t.j. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zmianami) organem właściwym do rozpatrzenia skargi na kierowników gminnych jednostek organizacyjnych jest rada gminy.

W związku z ww. przepisami w dniu 26.04.2011r. Komisja Rewizyjna na swoim posiedzeniu rozpatrzyła powyższą skargę wypracowując uchwałę w sprawie stwierdzenia bezzasadności przedmiotowej skargi.

W przedmiotowej skardze pani J. S.

- podnosi, iż „sprawa dotyczy nie udzielenia przez naszą Wspólnotę Mieszkaniową rozliczenia finansowego za 2009 rok” ponieważ „... nie ma zasady przegłosowania”,
- podnosi, że bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wstawione zostały drzwi wejściowe dwukrotnie wyższe od kwoty zadeklarowanej,
- podnosi, że przez wycięcie w futrynie otworów pozbawiono Wspólnotę gwarancji na zakupione drzwi,
- brak pisemnej odpowiedzi w sprawie wyjaśnienia zakupu drzwi wejściowych ze strony kierownika,

Ponadto pani J. S. stwierdza w skardze, że do obowiązków Zarządcy wynikających z ustawy należy rozliczenie każdego roku i rozliczenie się z tego faktu przed organem właściwym, jakim jest Urząd Gminy.

Po zapoznaniu się z dokumentacją w przedmiotowej sprawie, tj:

- pisemnymi wyjaśnieniami kierownika zawartymi w piśmie z dnia 15.04.2011r. Zn: ZGMiK – 7142/146/2011,
- pismem referatu księgowości budżetowej Urzędu Gminy w Nowej Słupi z dnia 20.04.2011r. Zn: FNB – 302/132/11,
- pismem inspektora UG pana Bogusława Miśkiewicza z dnia 20.04.2011r.
- opinią prawną z dnia 26.04.2011r. w sprawie określenia czy przyjęcie sprawozdania finansowego jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością we wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Żeromskiego 29 w Rudkach, wymagającą zgody wszystkich współwłaścicieli

komisja stwierdziła, iż zarzuty podniesione w skardze są bezzasadne.

Za ww. stwierdzeniem przemawiały następujące argumenty:

- 1) Wspólnota Mieszkaniowa budynku Nr 29 przy ul. Żeromskiego w Rudkach zaliczana jest do tzw. „małych wspólnot” liczących nie więcej niż siedem lokali mieszkalnych – w tym przypadku jest to sześć lokali. W takiej wspólnocie zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz.U. z 1994 Nr 85, poz. 388 z późn. zm.) do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Zarząd bezpośredni i obowiązkowy sprawowany jest przez wszystkich właścicieli. W ramach zwykłego zarządu decyzje podejmowane są większością głosów (głosy są proporcjonalne do posiadanych udziałów). Alternatywną drogą jest droga sądowa, dostępna dla każdego właściciela, który w momencie nie przyjęcia przez większość jego wniosku może się domagać uprawnienia do

jego wykonania. Do czynności przekraczających zwykły zarząd potrzebna jest jednomyślna zgoda wszystkich właścicieli, a w przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym (art. 199 k.c.).

Przyjęcie sprawozdania finansowego nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Wymaga więc uzyskania większości głosów, a nie decyzji jednomyślnej wszystkich właścicieli. Sprawozdanie finansowe za 2009 rok zostało przyjęte na zebraniu wspólnoty w dniu 22.04.2010r. Według protokołu z tego zebrania z i załączonych kart do głosowania za przyjęciem sprawozdania za 2009r. było dwóch właścicieli (w tym Gmina Nowa Słupia – pełnomocnik Gminy Pan Bogdan Miskiewicz) dysponujących 51,06 % udziałów, przeciw przyjęciu było trzech właścicieli dysponujących 38,2 % udziałów.

Z uwagi na podany wyżej przebieg głosowania Pani J. S. nie nabyła uprawnień do wydania opinii i działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli, co sugeruje treść skargi, tym bardziej, że pełnomocnikiem Wspólnoty zgodnie z podjętą uchwałą jest Pan

Podkreślić należy, że kwestia przyjęcia sprawozdania finansowego jest kwestią mieszczącą się w pojęciu „określenia sposobu sprawowania zarządu”, do którego zalicza się również sprawę oceny pracy zarządu przez Wspólnotę. W tej sytuacji jak wskazuje to Sąd Najwyższy w wyroku sygn akt II CSK 218/06 z dnia 2006-10-04 (LEX nr 627202) „Wskazany w kodeksie cywilnym sposób wykonywania zarządu rzeczą wspólną przez właścicieli nie ma charakteru wyłącznego, bowiem regulujące go przepisy nie stanowią norm o charakterze iuris cogentis. Współwłaściciele mogą określić inaczej, niż przepisy kodeksu cywilnego sposób wykonywania zarządu, przykładowo powierzyć go jednemu ze współwłaścicieli, a skuteczność umowy ustanawiającej określony sposób sprawowania zarządu nie wymaga zachowania żadnej szczególnej formy dla tej czynności. Umowa powierzająca wykonywanie zarządu jednemu ze współwłaścicieli wyłącza uprawnienia pozostałych współwłaścicieli do sprawowania zarządu, określone w art. 199-202 k.c.”

W przypadku Wspólnoty nieruchomości przy ul. Żeromskiego 29 w Rudkach taką umowę stanowi Regulamin tej wspólnoty, przyjęty jednogłośnie przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości na zebraniu w dniu 6 kwietnia 2009r. w uchwale nr 7. Zgodnie z tym regulaminem do kompetencji zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej należy przyjęcie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium (§ 8 pkt. 3). Uchwały zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej zapadają w głosowaniu jawnym większością głosów oddanych, liczonych wg. wielkości udziałów (§ 9 ust. 2).

W tej sytuacji zatwierdzenie sprawowania finansowego zarządu nie wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

2) Decyzję o wymianie drzwi wejściowych do budynku Wspólnota podjęła na zebraniu w dniu 06.04.2009r. Zakład, jako zarządzający Wspólnotą przyjął ją do realizacji. Z wyjaśnień kierownika ZGMiK w Rudkach wynika, że Wspólnota nie sprecyzowała szczegółowych wymagań jakościowych i cenowych. Sugerowano jednak, że drzwi te będą użytkowane w budynku wielorodzinnym, w związku z czym powinny spełniać normy jakościowe i posiadać przeszklenie zbliżone do wymienianych aktualnie w pobliskich Wspólnotach (są to drzwi o wartości powyżej 1000,00 zł.) Zgodnie z podziałem obowiązków w Zakładzie wykonaniem wymiany drzwi zajmował się Pan Jacek Brożyna wraz z podległymi mu pracownikami Zakładu. Bezpośrednio przed wymianą w listopadzie 2009r. Pani J. S. powołując się na ustalenia z innymi właścicielami ustaliła z Panem Jackiem Brożyną zakup drzwi z promocji bez przeszklenia w cenie 450,00 zł. netto. Po montażu tych drzwi w dniu 19.11.2009r. pozostali współwłaściciele kategorycznie zażądali ich wymiany na inne o wyższej jakości z przeszkleniem. W dniu 20.11.2009r. drzwi te zostały zdemontowane, a na ich miejsce zamontowano drzwi o wymaganej jakości.


3) Okres gwarancji zamontowanych drzwi wejściowych upływa 16.11.2011r. i jest ona ważna. Drzwi funkcjonują poprawnie. Nacięcie futryny, jakie miało miejsce w celu szerszego otwierania tych drzwi, nie ma wpływu na gwarancję udzieloną tylko na skrzydło drzwiowe.

4) Z wyjaśnień kierownika wynika, że w wyniku dosyć burzliwego przebiegu zebrania i chaotycznego formułowania pytań przez Panią J. S. prosił ją o to, aby wątpliwości skierowała na piśmie. Udzielenie odpowiedzi miałoby wtedy formę pisemną. Jednak w ciągu roku zapytanie takie nie wpłynęło.

Co do stwierdzenia, że do obowiązków Zarządcy wynikających z ustawy należy rozliczenie każdego roku i rozliczenie się z tego faktu przed organem właściwym, jakim jest Urząd Gminy to z wyjaśnienia z-cy Skarbnika Gminy wynika, że formą finansowania zakładu z budżetu gminy jest coroczne przekazywanie dotacji przedmiotowej jako uzupełnienie udziału Gminy w zaliczkach na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych zgodnie z uchwałą Nr 1/2/09 Rady Gminy Nowa Słupia z dnia 3 lutego 2009r. w sprawie ustalania stawek dotacji przedmiotowej dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej w Rudkach, a kontrola przekazanych środków dokonywana jest na podstawie sprawozdań złożonych przez ZGMiK.

W związku z powyższym, przychyłając się do decyzji komisji rewizyjnej w tym zakresie, Rada Gminy Nowa Słupia uważa podjęcie niniejszej uchwały za celowe.

Przewodniczący Rady Gminy


mgr Sylwester Kozłowski