

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
RADY MIASTA POZNANIA

w sprawie **skargi** [REDAKTOWANO]

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Poznania zbadała skargę pana [REDAKTOWANO] na Prezydenta Miasta Poznania, na podstawie dekretacji Przewodniczącego Miasta Poznania umieszczonej na piśmie Komisji Rewizyjnej z dnia 23 marca 2010 r. w sprawie tej skargi. Badając przedmiotową skargę, Komisja Rewizyjna dokonała kompleksowej analizy treści skargi oraz dołączonych do niej kserokopii pism, kserokopii korespondencji przekazanej przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu oraz wyjaśnień złożonych przez skarżącego i Dyrektora ZKZL.

Komisja Rewizyjna ustaliła, że Miasto Poznań jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. [REDAKTOWANO] w 1/4 części oraz nie wchodzi ona w gminny zasób mieszkaniowy. Decyzję w sprawie wyboru podmiotu zarządzającego tą nieruchomością podjął reprezentujący Miasto Poznań w tej sprawie Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami. Od dnia 1 kwietnia 2009r. zarząd wskazaną nieruchomością w imieniu współwłaścicieli wykonuje firma „[REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO]” a wcześniej była to firma [REDAKTOWANO] sp. z o.o. W zarządzaniu nie uczestniczą trzej współwłaściciele, ponieważ ich miejsce pobytu nie jest znane. Ich udziały wynoszą w częściach: 1/4 udziału, 3/64 udziału i 3/64 udziału. Ustaleniem miejsca ich pobytu oraz ewentualnych spadkobierców zajmuje się Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania.

Powołując się na petycję z dnia 27 września 2009 r. podpisaną przez 54 mieszkańców tej nieruchomości, pan [REDAKTOWANO] podniósł szereg kwestii związanych z jej zarządzaniem. Zarzucił Prezydentowi Miasta Poznania, że nie wykazał żadnej inicjatywy i chęci wyjaśnienia postawionych przez niego zarzutów w zakresie rozliczenia mediów (znikały zaliczki, są braki w dokumentacji), koniecznych remontów budynku, wymiany okien, obiecanego remontu zniszczonego w 2001 r. podwórza oraz sfałszowania pięcioletniego przeglądu budynku, podnajmu lokali mieszkalnych. Pan [REDAKTOWANO]

skarżył się również na działanie w sprawie wskazanej nieruchomości na Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Po zbadaniu skargi pana [REDAKTOWANO], Komisja Rewizyjna ustaliła, co następuje:

1. Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania, Mirosław Kruszyński i Tomasz Kayser, udzielając odpowiedzi panu [REDAKTOWANO] na składane przez niego skargi, swoje wyjaśnienia oparli na wyjaśnieniach przedłożonych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych. ZKZL informował o stanie prawnym nieruchomości położonej przy ul. [REDAKTOWANO] w Poznaniu oraz podejmowanych działaniach odnoszących się do zarządu tą nieruchomością.

2. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych starał się wielokrotnie wyjaśnić sytuację między lokatorami a zarządcą [REDAKTOWANO] i prosił o dokonanie rozliczeń oraz korekt, np. w piśmie z 23.09.2004r. ZKZL o swoich działaniach informował pana [REDAKTOWANO]. Poinformował również skarżącego w piśmie z dnia 23.09.2004r. o skierowanej do firmy [REDAKTOWANO] propozycji dokonania wizji lokalnej z jego udziałem, co niestety nie doszło do skutku z przyczyn, których Komisji nie udało się ustalić. ZKZL prosił [REDAKTOWANO] o informacje i wyjaśnienia w kwestiach podnoszonych przez lokatorów oraz interweniował w tej firmie. Ostatecznie ZKZL podjął decyzję o wypowiedzeniu umowy o wykonywanie administracji wskazaną nieruchomością dotychczasowemu zarządcy, tj. firmie [REDAKTOWANO]. Poinformował pana [REDAKTOWANO] pismem z dnia 5 stycznia 2009 r., że zostanie zmieniony zarządca, co nastąpiło w dniu 1 kwietnia 2009 r.

3. W roku 2001 podwórze nieruchomości 124 przy ul. [REDAKTOWANO] w Poznaniu zostało zniszczone w związku z dojazdem przez nie ciężkiego transportu w czasie wykonywania prac remontowych na sąsiedniej nieruchomości. ZKZL pismem z dnia 03.09.2001r. poinformował skarżącego o tym, że pismo w sprawie wyrażenia zgody na zajęcie części nieruchomości przekazał do [REDAKTOWANO] sp. z o.o., które w imieniu współwłaścicieli zarządzało nieruchomością. Komisja Rewizyjna w przedstawionych dokumentach nie odnalazła zgody któregośkolwiek ze współwłaścicieli ani [REDAKTOWANO] na przejazd przez nieruchomość. Pismem z dnia 19.11.2001r. ZKZL zwrócił się do [REDAKTOWANO] o poinformowanie, jakie spółka podjęła działania w stosunku do Biura Handlowego [REDAKTOWANO] w celu przywrócenia na nieruchomości stanu pierwotnego, tj. stanu, jaki istniał przed przystąpieniem do prac remontowych w sąsiednim budynku. Brak jest w dokumentacji przedstawionej Komisji odpowiedzi na to pismo. Komisja ustaliła, że ani administrator, ani ZKZL nie zwrócił się z roszczeniem do inwestora o naprawienie szkody oraz o zaniechanie przejazdu przez nieruchomość. W ocenie Komisji Rewizyjnej jest to istotnym zaniedbaniem - z uwagi na to, że podwórze pomimo

licznych obietnic, w tym Zastępców Prezydenta Miasta Poznania działających w zastępstwie lub z upoważnienia Prezydenta Miasta Poznania, nie było w chwili badania skargi w całości naprawione. Nadto lokatorom budynku podniesiono czynsz, uzasadniając to dużymi potrzebami remontowymi. Nie wydaje się słusznym, by lokatorzy mieli ponosić konsekwencje finansowe będące skutkiem zaniedbań współwłaścicieli nieruchomości.

4. W piśmie z dnia 18.11.2009r. Zastępca Prezydenta Miasta Poznania, Mirosław Kruszyński, odpowiadając panu [REDACTED] na jego skargę, powołał się na argument, że Miasto Poznań posiada jedynie 1/4 część udziału w nieruchomości. Zdaniem Komisji Rewizyjnej nie mógł to być argument usprawiedliwiający zaniedbania w zakresie sprawowania uprawnień właścicielskich na nieruchomości, ponieważ po pierwsze zarządzanie nieruchomością nie należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, po drugie współwłaścicielom przypadają w stosunku do wielkości udziałów pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej oraz w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Należy dodać, że ustalenie wszystkich współwłaścicieli, które obecnie jest bezowocne, leży w gestii Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

5. Skarżący zakwestionował wysokość naliczanych zaliczek, które w jego ocenie są za wysokie (za wodę i wywóz śmieci) oraz zasadność podnoszenia wysokości pobieranego czynszu. Komisja Rewizyjna wskazała, że sprawy te zostały uregulowane w Kodeksie cywilnym art. 569 do 692 (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Na ich podstawie najemca może dochodzić roszczeń wynikających z umowy najmu przed sądem powszechnym. Te same akty normatywne formułują również wobec wynajmującego szereg obowiązków, jak np. zapewnienie sprawnego działania instalacji, dokonywanie napraw budynku, wymiana stolarki okiennej, utrzymanie w należytym stanie otoczenia budynku oraz porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, itd. Komisja Rewizyjna stwierdziła, że w części te obowiązki są realizowane po przez np. remont dachu, wymianę instalacji, choć skarżący kwestionuje ich prawidłowość. Należy dodać, że zarówno Zastępca Prezydenta Miasta Poznania, jak i Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego sami wskazali, że stan techniczny budynku jest zły. Zarządca powinien wziąć pod uwagę, które remonty czy naprawy są w danym momencie konieczne i realizować je bez zbędnej zwłoki.

6. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w pismach z dnia 10 i 25 czerwca 2010 r. wyjaśnił, że wskazane przez skarżącego mieszkania nie są podnajmowane, a wpływy z tytułu

najmu wpływają na konto prowadzone dla obsługi wymienionej nieruchomości. Poinformował również, że co do zasady najemca nie ma prawa do podnajmu, jednak współwłaściciele nie wykluczają, by w niektórych sytuacjach wyrażać zgodę na podnajem, np. w sytuacji, gdy lokator dokona wysokich nakładów na remont czy adaptację lokalu.

7. Ocena poruszonych w skardze przez pana [REDAKTOWANO] kwestii dotyczących odszkodowań z tytułu wypadków na wskazanej nieruchomości nie należy do kompetencji Rady Miasta Poznania, ponieważ są to roszczenia z zakresu prawa cywilnego i właściwy w tym zakresie jest sąd powszechny.

8. Nie leży w zakresie kompetencji Rady Miasta Poznania również ocena, czy doszło do wyłudzenia w związku z niezwróceniem nadpłat pobranych zaliczek oraz sfałszowania przeglądu technicznego, ponieważ nie jest ona organem właściwym w tym zakresie. Tu organami właściwymi są organy powołane do ścigania przestępstw określone w Kodeksie postępowania karnego (Dz. U. z 1997 r Nr 89, poz. 555 z późn. zm.).

9. Rada Miasta Poznania nie jest również uprawniona do badania prawidłowości podjętych, czy też zaniechanych czynności przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania, ponieważ organem właściwym w tym zakresie na podstawie art. 229 pkt. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) w związku z art. 83 ust. 2 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), jest Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Wobec powyższego oraz zgodnie z art. 229 pkt.3, art. 231 i art. 238 Kodeksu postępowania administracyjnego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz