

**UCHWAŁA NR XXII/222/2020
RADY MIEJSKIEJ W POLICACH**

z dnia 31 sierpnia 2020 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej
w Policach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U. 2020r. poz. 713/ oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 2020r. - Kodeks postępowania administracyjnego /Dz.U. z 2020r. poz. 256, 695 i 1298/ Rada Miejska w Policach uchwała, co następuje:

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę Pana ... na dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej w Policach.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Grzegorz Ufniarz
Przewodniczący Rady

UZASADNIENIE

Projekt uchwały przedkłada Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Policach.

W dniu 8 czerwca 2020 roku do Rady Miejskiej w Policach wpłynęło pismo Burmistrza Polic, przekazujące według właściwości skargę Pana ... na działalność dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020r. poz. 256 z późn. zm.) organem właściwym do rozpatrywania skarg na kierownika gminnej jednostki organizacyjnej jest rada gminy. Natomiast w myśl art. 231 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli organ, który otrzymał skargę, nie jest właściwy do jej rozpatrzenia, obowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie siedmiu dni, przekazać ją właściwemu organowi, zawiadamiając równocześnie o tym skarżącego, albo wskazać mu właściwy organ.

Skarżący zarzuca dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach złamanie prawa w zakresie dotyczącym decyzji o podwyżce wynagrodzenia dla administratora nieruchomości zlokalizowanej w Policach przy ulicy ..., działającej w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej nr

W treści skargi Skarżący przytoczył wątpliwości związane z trybem wprowadzenia uchwały w przedmiotowej sprawie przez ZGKiM oraz propozycji wysokości należnego wynagrodzenia w latach 2020-21. Jednocześnie, skarżący stwierdza zasadność podjęcia stosownej uchwały przez mieszkańców Wspólnoty przywołując odpowiednie zapisy Kodeksu Cywilnego, które w jego ocenie świadczą o jej ważności w świetle obowiązujących przepisów prawa (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.). Dodatkowo, skarżący zarzuca dyrektorowi stosowanie praktyk, które w konsekwencji mają wymusić rezygnację z usług Zakładu lub akceptację warunków przedstawionych w decyzji o podwyżce.

W trakcie posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej dyrektor ZGKiM w Policach Pan ... złożył obszernie wyjaśnienia w sprawie. Ustosunkowując się do stawianych zarzutów, przytoczył istotne argumenty dotyczące zarówno sposobu postępowania w analogicznych przypadkach, jak również wskazał przesłanki, które skłaniały administratora Wspólnoty do podjęcia stosownych kroków. Dyrektor zwrócił uwagę na fakt, iż do dnia 31 grudnia 2019 roku ogół właścicieli stanowił tzw. „małą wspólnotę”, do której znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i jedynie w części ustawa o własności lokali. Z informacji wynika, że ze względu na zmianę ustawy, od dnia 1 stycznia 2020 roku właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu ustawy o własności lokali. Brak jednomyślności do projektu uchwały o podwyżce stawki wynagrodzenia dla administratora, skutkowało jej odrzuceniem. O zaistniałej sytuacji i zaprzestaniu administrowania nieruchomością Zakład poinformował wszystkich właścicieli pismem z dnia 24 października 2019 roku.

W ocenie Komisji zmiana stawki wynagrodzenia nie stanowi działania niezgodnego z prawem. Na podstawie analizy rachunku ekonomicznego administrator może podejmować suwerenne decyzje w celu równoważenia ponoszonych kosztów. Przedłożony przez ZGKiM projekt uchwały odzwierciedlał rosnące wydatki i tym samym sankcjonował zasadność podniesienia wysokości wynagrodzenia dla administratora nieruchomości. Nadto, Komisja stwierdziła, iż sposób oraz tryb przekazania informacji o podejmowanych przez Zakład działaniach nie stanowi czynu nielegalnego. Możliwość jednostronnego wypowiedzenia umowy zlecenia w każdym czasie zgodnie z art. 746 k.c. znajduje zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

Wartym podkreślenia jest fakt, iż ZGKiM nie dokonał rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym umożliwiając Wspólnocie poszukiwania nowego administratora. W tym czasie Zakład realizował zadania w trybie bezumownym. W związku z bezumownym administrowaniem nieruchomości od dnia 1 kwietnia 2020 roku na podstawie art. 753 §2 k.c. prowadzący cudze sprawy może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów.

Z informacji przekazanych przez dyrektora ZGKiM w okresie do 31 marca 2020 roku, czyli dnia zakończenia umowy o administrowaniu, nieruchomość była rozliczana przy zastosowaniu niższej stawki. Z kolei, od dnia 1 kwietnia 2020 roku Zakład realizował zadania administratora przy zastosowaniu stawki, którą obciążane są wszystkie wspólnoty administrowane przez Zakład w chwili obecnej.

Zdaniem Komisji, brak rewaloryzacji wynagrodzenia od 2009 roku, przy jednoczesnym wzroście kosztów funkcjonowania Zakładu, stanowi wyraźny argument dla podjęcia stosownych działań przez ZGKiM. W żadnym wypadku nie stanowi on działania nieuzasadnionego lub bezprawnego.

Biorąc powyższe pod uwagę Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Policach wnosi o uznanie skargi za bezzasadną.

Pouczenie: Zgodnie z art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020r. poz. 256 z późn. zm.) w przypadku ponowienia skargi bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.