**Protokół Nr 18/2020**

**z posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji**

**Rady Miejskiej w Policach**

**z dnia 7 lipca 2020 roku**

**Porządek posiedzenia:**

1. Otwarcie obrad i stwierdzenie quorum.
2. Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Komisji.
4. Rozpatrzenie pism skierowanych do Komisji.
* Tomasz Kaczmarek - dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej w Policach.
1. Wolne wnioski.
2. Zamknięcie obrad.

**Ad. 1**

Przewodniczący Komisji Pan Radny Władysław Kosiorkiewicz otworzył posiedzenie komisji i powitał przybyłych. Przewodniczący na podstawie listy obecności stwierdził quorum.

**Ad. 2**

Członkowie komisji zatwierdzili przedstawiony przez Przewodniczącego porządek posiedzenia.

**Ad. 3**

W związku z brakiem uwag komisja przyjęła protokół z poprzedniego posiedzenia.

**Ad. 4 i 5**

W trakcie posiedzenia członkowie komisji zapoznali się ze skargą z dnia
31 maja 2020 roku na działalność dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej w Policach. W piśmie skierowanym do Burmistrza Polic skarżący zarzuca „złamanie prawa” w zakresie dotyczącym decyzji o podwyżce wynagrodzenia dla administratora nieruchomości zlokalizowanej w Policach przy ulicy Kresowej, działającej w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej nr … .
W treści pisma przytoczono 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 dyrektor ZGKiM w Policach Pan Tomasz Kaczmarek złożył obszerne 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, skutkował 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 nieruchomością od dnia
1 kwietnie 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 r. Zakład realizował zadania administratora przy zastosowaniu stawki, którą obciążane są wszystkie wspólnoty administrowane przez Zakład w chwili obecnej.

W ocenie 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.

Po zapoznaniu się z materiałami, Przewodniczący Komisji Pan Władysław Kosiorkiewicz postawił wniosek o uznanie skarbi za bezzasadną.

Wyniki głosowania: **ZA - 5, PRZECIW - 0, WSTRZYMUJĄCY - 0**

**Ad. 6**

Przewodniczący Pan Radny Władysław Kosiorkiewicz podziękował zebranym
i zamknął posiedzenie Komisji.

Na tym posiedzenie zakończono

Protokołował: Przewodniczący Komisji

Artur Echaust Władysław Kosiorkiewicz