UCHWAŁA NR XXXI/642/13

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 23 maja 2013 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi Pana S K na działalność Prezydenta Miasta Tychy oraz Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach

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.), w związku z art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 t. j.), na wniosek Komisji Rewizyjnej,

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

Po rozpatrzeniu skargi Pana S K na działalność Prezydenta Miasta Tychy oraz Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach uznaje się skargę za bezzasadną.

§ 2

Uzasadnienie Komisji Rewizyjnej stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Odpowiedzialny za wykonanie uchwały jest Prezydent Miasta Tychy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk

Załącznik do uchwały
Nr XXXI/642/13
Rady Miasta Tychy
z dnia 23 maja 2013 r.

Uzasadnienie:

Pismem z dnia 17.10.2012 r. (data wpływu 22.10.2012 r.) Skarżący wniósł skargę na działalność Prezydenta Miasta Tychy. Skarga ta została uzupełniona pismem z dnia 16 listopada 2012 r., a następnie pismem z dnia 27 listopada 2012 r. oraz 28 grudnia 2012 r. W skardze Skarżący zarzucił brak starannego, dokładnego i rzetelnego rozpatrzenia jego sprawy przez Zastępcę Prezydenta Miasta Tychy, w szczególności niewyjaśnienie wszystkich kwestii i zarzutów podnoszonych wcześniejszymi kierowanymi do organu wykonawczego gminy, a związanych ze sprawą adaptacji części wspólnych (strychów) nieruchomości położonych przy al. Niepodległości 24. W szczególności Skarżący wskazał brak zadowalającej odpowiedzi w kwestii bezprawnego zajmowania, dewastacji oraz zaśmiecania części wspólnej budynku przez podmioty wykonujące adaptacje. Ponadto zarzucił również brak dogłębnego zbadania sprawy rozliczenia zużytych na potrzeby robót budowlanych mediów oraz niezabezpieczenia przez inwestora licznika gazu. Ponadto Skarżący zarzucił nieprawidłowe załatwienie sprawy lampy oświetleniowej zamontowanej na przedmiotowym budynku oraz sprawy braku bezpiecznego przejścia przy al. Niepodległości 24-28, 34-38. Dodatkowo strona Skarżąca wskazała na nieprawidłowości w zakresie postępowania z odpadami pochodzącymi z prac termomodernizacyjnych na nieruchomości przy al. Niepodległości 16-20 oraz al. Niepodległości 24-28.

Następnie, pismami z dnia 21 lutego 2013 r. oraz 26 marca 2013 r. Skarżący po raz kolejny uzupełnił oraz rozszerzył skargę. Pismem z dnia 21 lutego 2013 r. przedstawił około 14 zarzutów, przede wszystkim związanych z wykonaniem prac termomodernizacyjnych na nieruchomości przy al. Niepodległości 24 – 28. Zarzuty te dotyczyły m.in. kwestii wyboru wykonawcy, warunków umowy jak i udzielonej gwarancji, sposobu wykonania prac, kwalifikacji i uprawnień osób odpowiedzialnych za wykonanie inwestycji, kwestii rozliczeń mediów zużytych do wykonania termomodernizacji, sposobu informowania mieszkańców budynków o inwestycji, dewastacji okien lokatorów. Z kolei pismem z dnia 26 marca 2013 r. Skarżący zarzucił nieprawidłowość działań zmierzających do rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Po przeanalizowaniu zgromadzonego materiału przez Komisję Rewizyjną Rada Miasta Tychy nie dopatrzyła się nierzetelnego, niedokładnego i niestarannego działania Zastępcy Prezydenta Miasta Tychy. Na każdy z wielu zarzutów podnoszonych w znacznej ilości obszernych i zawiłych pism Skarżący otrzymywał wyczerpującą oraz rzeczową odpowiedź. Jeżeli zaś odpowiedzieć nie był w stanie, wskazywał przyczyny, dla których nie jest to możliwe, jak w przypadku pisma MZBM nr ROM III/0114/2002/07/2012 z dnia 11.07.2012 r., jak i w pkt 15 pisma z dnia 1 października 2012 r. nr DUR.1510.54.2012. Rada Miasta Tychy ustaliła, iż kierowane do Skarżącego wyjaśnienia formułowane były w sposób jasny i wyczerpujący.

Rada Miasta Tychy nie podziela stanowiska Skarżącego w przedmiocie nieprawidłowości w rozpatrzeniu sprawy bezprawnego zajmowania, dewastacji oraz zaśmiecania części wspólnej budynku przez podmioty wykonujące adaptacje. Zastępca Prezydenta Miasta Tychy pismami z dnia 20 lipca 2012 r., a wobec wniosku Skarżącego o ponowne przeanalizowanie sprawy z dnia 13 sierpnia 2012 r. wraz z nowymi zarzutami, także pismem z dnia 1 października 2012 r. nr DUR.1510.54.2012 w sposób wyczerpujący przedstawił podstawy prawne i okoliczności adaptacji części wspólnych w budynku przy al. Niepodległości 24. Pismem tym Zastępca Prezydenta Miasta Tychy odniósł się również do liczby ok. 17 zarzutów Skarżącego podnoszonych w sprawie. Co prawda pismo to zostało wysłane dopiero w dniu 1 października 2012 r., zatem Zastępca Prezydenta przekroczył nieznacznie miesięczny termin na załatwienie sprawy, jednakże w piśmie tym wyjaśnił w sposób wyczerpujący przyczyny opóźnienia.

Rada Miasta Tychy

Również w odniesieniu do sprawy rozliczenia zużytych na potrzeby robót budowlanych mediów oraz niezabezpieczenia przez inwestora licznika gazu Rada ustaliła, iż zarzuty Skarżącego nie są zasadne. Również w tym zakresie Skarżący otrzymał ww. pismami z dnia 20 lipca 2012 r. oraz z dnia 1 października 2012 r. szczegółowe wyjaśnienia dotyczące zasad, jakie obowiązywały przy rozliczaniu przedmiotowych adaptacji części wspólnych. Ponadto Skarżący otrzymał pismem z dnia 5 listopada 2012 r. nr IGL.7130.46.2012 szczegółowe informacje dotyczące wysokości niedoborów wody na nieruchomości położonej przy al. Niepodległości 24-28 od 2004 do 2012 r. Tym samym pismem Zastępca Prezydenta odniósł się także do kwestii niezabezpieczonego licznika gazu. Na marginesie wskazać należy, iż Komisja Rewizyjna ustaliła, iż licznik gazu został zabezpieczony. Rada Miasta Tychy uznała również za bezzasadny zarzut nieprawidłowego załatwienia sprawy lampy oświetleniowej na przedmiotowym budynku. Zastępca Prezydenta Miasta Tychy w sposób prawidłowy pismem z dnia 1 października 2012 r. wyjaśnił zasady rozliczania i pokrywania kosztów energii elektrycznej lampy oświetleniowej na przedmiotowym budynku. Także zarzut bezpiecznego przejścia pomiędzy budynkami nr 24-28 a 34-38 przy al. Niepodległości w Tychach został w sposób wyczerpujący wyjaśniony osobnym pismem z dnia 9 października 2012 r. Naczelnika Wydziału Komunikacji Urzędu Miasta w Tychach.

Komisja Rewizyjna rozpatrzyła również zawarty w piśmie z dnia 28 grudnia 2012 r. stanowiącym uzupełnienie skargi z dnia 17 października 2012 zarzut braku należytego nadzoru nad robotami termomodernizacyjnymi na nieruchomości położonej przy al. Niepodległości 16-20, 24-28 oraz ul. Ciasnej 1. W tym zakresie Komisja ustaliła, iż w trakcie budowy odpady styropianowe gromadzone były w workach i składowane na zapleczu budowy. Z kart przekazania odpadu wynika, iż wykonawca robót przekazał do utylizacji odpad styropianowy w ilości ok. 200 kg. Co prawda wykonawca skorzystał z pojemników na odpady komunalne, jednak jak ustalono, było to zdarzenie jednorazowe, zaś pojemniki dwa dni później zostały opróżnione na koszt wykonawcy robót termomodernizacyjnych. W związku z powyższym w przedmiotowej kwestii Rada Miasta Tychy nie dopatrzyła się w działaniu Prezydenta Miasta Tychy braku należytego nadzoru nad ww. robotami budowlanymi, a tym samym uznała w tym zakresie zarzut za bezzasadny.

W odniesieniu do zarzutów sformułowanych pismem z dnia 21 lutego 2013 r. oraz z dnia 26 marca 2013 r. Rada ustaliła, iż są one bezpośrednio związane z działalnością Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach, zatem zgodnie z art. 229 pkt 3 kpa Rada Miasta Tychy jest właściwym organem do ich rozpatrzenia. Przy czym Rada ustaliła, iż zarzuty te nie są zasadne.

Rada ustaliła, iż wykonawca robót termomodernizacyjnych nieruchomości położonej przy al. Niepodległości 24 – 28 – Zakład Remontowo Budowlany Piotr Kapusta został wybrany w drodze przetargu nieograniczonego z pośród czterech oferentów. Dokumentacja związana z przetargiem, w szczególności zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej oferty ukazało się na stronach internetowych BIP Urzędu Miasta Tychy. Treść mowy zgodnie z art. 139 ust. 3 ustawy z dnia 29 stycznia 1994 r. Prawo zamówień publicznych była jawna, a wykonawca udzielił pięcioletniej gwarancji na wykonane roboty. Wykonawca wniósł także zabezpieczenie należytego wykonania umowy, które zostanie zwolnione po upływie okresu gwarancyjnego na podstawie pozytywnego protokołu przeglądu. Rada Miasta ustaliła także, iż zarówno kierownik robót, jaki i inne osoby odpowiedzialne za realizację robót posiadali odpowiednie wykształcenie, uprawnienia budowlane, przynależność do Izby Inżynierów i Techników Budownictwa oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Osoby te odpowiadały nie tylko za zgodną ze sztuką budowlaną realizację umowy, ale także za zachowanie zasad i przepisów bhp i przeciwpożarowych. Rada nie ustaliła, aby w niniejszej sprawie przepisy te zostały przez wykonawcę naruszone.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego rozliczenia zużytych przez wykonawcę mediów Rada ustaliła, iż Wspólnota Mieszkaniowa udostępniła Wykonawcy pomieszczenia w piwnicy budynku. Ponadto na potrzeby wykonawcy wykonano dodatkowe ujęcie wody wraz z wodomierzem oraz zamontowano podlicznik energii elektrycznej, w oparciu odczyty których wykonawca został obciążony za zużyte media. Odpady w postaci zdemontowanych części rynien, gzymsu dachowego oraz obróbki kominów, jak również zlikwidowane

studzienki przy oknach piwnicznych zostały, jak inne odpady, wywiezione przez wykonawcę do utylizacji.

Najobszerniejszą grupę zarzutów stanowiły kwestie związane ze sposobem wykonania termomodernizacji. Również analizując tą grupę zarzutów Rada nie dopatrzyła się uchybień w działaniu Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach. Rada ustaliła, iż przed przystąpieniem do termomodernizacji został wykonany audyt energetyczny budynku przy al. Niepodległości 24 – 28. W audycie tym przeanalizowano koszty i efekty finansowe docieplenia. W ramach prac przeprowadzono remont balkonów i loggi. Co prawda usunięto również pionowe elementy balustrad ale – jak ustaliła Rada – uczyniono to ze względu na kolizję z ociepleniem ściany. Do docieplenia ścian użyto styropianu EPS 70-040 o współczynniku ciepła λ = 0,040 W/m^{2}K. Przy czym izolacyjność akustyczna styropianu jest cechą drugorzędną ponieważ celem termomodernizacji jest podwyższenie izolacyjności cieplnej przegród. Rada ustaliła, iż większość prac została wykonana poprawnie i zgodnie ze sztuką budowlaną, co potwierdził Wykonawca (kierownik budowy) składając oświadczenie o wykonaniu robót budowlanych zgodnie z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Jedynie wiosną 2012 r. stwierdzono usterki (odwarstwienie od podłoża) na wykonanym w tynku mozaikowym cokole budynku (ściany piwniczne budynku). Wykonawca jednak w ramach udzielonej gwarancji usunął stwierdzone nieprawidłowości. W kwestii dotyczącej okien piwnicznych Rada ustaliła, iż okienka te były stare, niekonserwowane, często zabite deskami. Ponadto przy uzgodnieniu z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej ustalono, aby okienka te przesłonić, zostawiając otwór wentylacyjny zabezpieczony kratką. Postępowanie takie jest dopuszczalne, tym bardziej, iż – jak ustalono – użytkownicy mają możliwość otworzenia okienka i przewentylowania piwnicy.

Jak ustaliła Rada, nie jest również zasadny zarzut dewastacji 87 okien. Co prawda z dołączonego do pisma z dnia 21 lutego 2013 r. zdjęcia wynika, iż folia zabezpieczająca okna była odklejona, Rada nie ustaliła jednak, aby tak drobne uchybienie mogło doprowadzić do dewastacji okna. W odniesieniu do zarzutu dotyczącego parapetów Rada ustaliła, iż większość okien budynku przy al. Niepodległości 24 – 28 została osadzona tak jak okna stare – rama okna dolegała do ramki żelbetowej okalającej okno. Co prawda parapety nie były włożone pod wrąb, działanie takie nie jest jednak niezgodne ze sztuką budowlaną, tym bardziej, iż parapety zostały dosunięte do ramy okiennej oraz osadzone na silikonie.

W odniesieniu do zarzutu braku informacji o rozpoczęciu robót budowlanych Rada ustaliła, iż informacja taka wraz z określeniem firmy wykonawcy oraz prośbą o uprzątnięcie balkonów była rozwieszona na tablicach informacyjnych w każdej klatce.

Osobnej uwagi wymaga zarzut Skarżącego dotyczący rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej w budynku za 2013 r. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Rada Miasta ustaliła, iż na zebraniu właścicieli w dniu 14 lutego 2013 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej 5/III przedstawił właścicielom uchwałę nr 8/2013 r. z dnia 14.02.2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na kontynuację rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych według wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej nr 5/III, której nieruchomość położona jest w Tychach przy al. Niepodległości 24 – 28. Uchwała ta nie została podjęta – większość właścicieli opowiedziała się „przeciw" jej podjęciu, co oznaczało, iż rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej będzie następować w roku 2013 według powierzchni użytkowej lokalu. Pełnomocnik Miasta Tychy, dysponujący udziałem 0,3023, zagłosował ostatni przychylając się do zdania większości.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przyjął, iż określenie sposobu rozliczania kosztów energii cieplnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i poddał tą kwestię pod głosowanie właścicieli lokali stanowiących wspólnotę. Właściciele, w tym Miasto Tychy w głosowaniu nie przyjęli ww. uchwały, co spowodowało, iż rok 2013 będzie rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej

lokali. Rada Miasta nie dopatrzyła się w takim działaniu uchybień. Nic nie wskazuje również na to, aby przy podejmowaniu ww. uchwały zostały naruszone jakiekolwiek przepisy prawa, czy zasady zarządzania nieruchomościami. Nadmienić należy, iż Rada Miasta Tychy nie posiada kompetencji do „zablokowania i wstrzymania" ww. uchwały. Organem właściwym w tej sprawie zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali jest sąd powszechny.

Rada Miasta Tychy nie odniosła się do zarzutu dotyczącego braku rzetelnej i wiarygodnej odpowiedzi na pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej 5/III z dnia 06.03.2013 r. gdyż nie posiada ona kompetencji do rozstrzygania skarg na działalność zarządów wspólnot mieszkaniowych.

W tych okolicznościach Rada Miasta Tychy stwierdziła, iż skarga jest bezzasadna.