

UCHWAŁA NR 0150/XIII/270/07

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 25 października 2007 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi Pani J W na działalność Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach oraz Prezydenta Miasta Tychy

Na podstawie art. 18 ust. 1 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 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), na wniosek Komisji Rewizyjnej,

Rada Miasta Tychy uchwała:

§ 1

Po rozpatrzeniu skargi Pani J W na działalność Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach oraz Prezydenta Miasta Tychy - skargę uznaje się za bezzasadną.

§ 2

Uzasadnienie Komisji Rewizyjnej stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Odpowiedzialny za wykonanie uchwały jest Prezydent Miasta Tychy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

dr Michał Gramatyka

Załącznik do uchwały
Nr 0150/XIII/270/07
Rady Miasta Tychy
z dnia 25 października 2007 r.

Uzasadnienie:

W dniu 13 sierpnia 2007 r. do Rady Miasta Tychy wpłynęła skarga Pani J W na działalność Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach oraz Prezydenta Miasta Tychy dotycząca: nieprawidłowego administrowania nieruchomości położonych przy ul. Elfów, niezgodnej z prawem budowy parkingu samochodowego, nieprawidłowego rozliczania energii cieplnej oraz kosztów remontów i konserwacji budynków, nieprawidłowości dot. wielkości udziałów posiadanych przez właścicieli budynku przy ul. Elfów, braku ogłaszania przetargów na administrowanie nieruchomości.

Zgodnie z ustaleniami Komisji Rewizyjnej stwierdza się, co następuje:

1. Problem remontu układu komunikacyjnego wewnętrznych dróg, chodników i dojeżdż do klatek schodowych zgłaszany był administratorowi nieruchomości położonych w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 43-51, al. Niepodległości 39 - 43, ul. Elfów 32 od 1997 r. Konieczność wykonania przedmiotowego remontu mieszkańcy argumentowali złym stanem technicznym jak również koniecznością zmiany istniejącego układu komunikacyjnego powstałego w okresie budowy nieruchomości oraz dostosowanie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów. Parkowane na chodnikach, trawnikach i dojeżdżiach do budynków samochody blokowały dojazd karetka pogotowia ratunkowego bądź wozu strażackiego. Budowa parkingu dla samochodów osobowych z drogą dojazdową w rejonie nieruchomości położonych w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 43-51, al. Niepodległości 39 - 43, ul. Elfów 32 została zatwierdzona decyzją o pozwoleniu na budowę nr WAR.BC.73531-342/01 z dnia 14.11.2001 r. Decyzja została wydana z powiadomieniem wspólnot mieszkaniowych w/w nieruchomości i stała się ostateczną w związku z nie wniesieniem odwołania przez strony postępowania administracyjnego w terminie określonym w decyzji administracyjnej i przepisach KPA. Przedmiotowy parking dla samochodów osobowych wraz z drogą dojazdową został zaprojektowany i zrealizowany zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i spełnia przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 15 poz. 140 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) w zakresie zachowania odległości od okien budynków mieszkalnych zlokalizowanych w tym rejonie. W trakcie długoletniej eksploatacji parkingu nie odnotowano krytycznych uwag ani skarg mieszkańców nieruchomości przyległych do parkingu.
2. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903. z późniejszymi zmianami) każdy właściciel lokalu jest obowiązany ponosić wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu, jak również partycypować w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Na ten cel właściciele wnoszą zaliczkę w formie bieżących opłat wynikającą z założeń planu gospodarczego przyjętego na dany rok przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. W przyjętym w formie uchwały planie gospodarczym właściciele decydują również o konieczności przeprowadzenia remontów części wspólnej nieruchomości, których kosztami obciążani są wszyscy właściciele po zakończeniu remontu wg odrębnych faktur w wysokości proporcjonalnej do faktycznie posiadanych udziałów - art. 12 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy. Powyższy przepis ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego co oznacza, iż jego zastosowania nie można wyłączyć czy ograniczyć mocą czynności prawnych. Z uwagi na bezwzględnie obowiązujący charakter przepisu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali nie ma możliwości wprowadzenia w drodze uchwały właścicieli lokali odmiennych zasad ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w innym niż to wynika z faktycznie posiadanych udziałów, zakresie jak sugeruje skarżąca - wg równych udziałów czy też zwolnienia z obciążenia za remont dźwigu właścicieli lokali położonych na parterze nieruchomości. Różnica powierzchni dotycząca powierzchni użytkowej budynku 2006 r - 3.030,06 m², a w 2001 r - 3.097,64 m² jest wynikiem wprowadzenia do rozliczeń powierzchni użytkowej wynikającej z opracowanej na podstawie wykonanej inwentaryzacji nieruchomości karty nieruchomości.
3. Zasady rozliczania opłat niezależnych (c.o., wod-kan, wywóz nieczystości stałych śmieci) MZBM również uzgadnia z właścicielami lokali a właściciele podejmują w tym zakresie stosowne uchwały. Dotychczas właściciele lokali nieruchomości przy ul. Elfów 32 nie podjęli decyzji o montażu podzielników kosztów ciepła oraz rozliczania kosztów energii cieplnej na podstawie

Rada Miasta Tychy

podzielników. Nic nie stoi na przeszkodzie by właściciele taką decyzję podjęli. Z informacji posiadanych przez Komisję Rewizyjną MZBM na najbliższym zebraniu właścicieli lokali przedstawi możliwość montażu podzielników kosztów ciepła oraz rozliczania kosztów energii cieplej na ich podstawie. Wówczas Skarżąca, jako właścicielka lokalu, będzie mogła wyrazić swoją opinię i przekonać pozostałych właścicieli lokali do swoich racji.

4. Firma ubezpieczeniowa zgodnie z uchwałami podjętymi przez właścicieli lokali jest co roku wyłoniona w drodze przeprowadzanego zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2006. nr 164 poz. 1163) postępowania przetargowego. Wszelkie kradzieże, które miały miejsce i inne szkody w części wspólnej nieruchomości zgłaszane są do ubezpieczyciela a wysokość wypłacanego odszkodowania zależna jest od przyjętej w uchwale wartości nieruchomości i opłacanej z tego tytułu składki ubezpieczeniowej.
5. Mając na uwadze art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali nie ma możliwości wprowadzenia w drodze uchwały właścicieli innych zasad ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w skład, której wchodzi również winda - stanowiło by to naruszenie przepisów. Koszty utrzymania i remontów dźwigu ponoszą zatem wszyscy właściciele lokali, również lokali położonych na parterze nieruchomości. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty za najem lokalu zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.). W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w art. 9 pkt 1 ust. 5 ustawy. W w/w ustawie ustawodawca nie zaliczył wydatków za korzystanie z windy jako opłat niezależnych. Zgodnie z przytoczonymi wyżej przepisami opłaty z tytułu korzystania z dźwigu dla najemców zostały skalkulowane w stawce czynszowej. Remont windy z uwagi na znaczny koszt przeprowadzany był systematycznie, etapami zgodnie z przyjętym przez właścicieli lokali w planie gospodarczym nieruchomości na dany rok kalendarzowy zakresem robót. W każdym etapie remont obejmował inny zakres robót a ich kolejność wykonywania była technologicznie uzasadniona. Z uwagi na dużą dewastację dźwig jest naprawiany bardzo często.
6. Na zebraniu w dniu 27.03.1995 r. właściciele lokali nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Elfów 32 upoważnili Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nr 33/IV do zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych w Tychach. Umowa, w której określone zostały obowiązki administratora nieruchomości, została zawarta w dniu 16.06.1995 r. Wszelkie zmiany do umowy wprowadzane są w formie aneksu do umowy. Rzeczona umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez obie strony. Zamówienia dotyczące wykonawstwa robót remontowych, usług i dostaw udzielane są z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2006. nr 164 poz. 1163) a poprzednio ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r., o zamówieniach publicznych. Zarówno nadzór nad robotami budowlanymi jak również odbiory robót, które dokonywane są przy współdziałaniu przedstawicieli właścicieli lokali czy zarządu wspólnoty mieszkaniowej, przeprowadzane są przez osoby mające do tego stosowne uprawnienia, tak ze strony wykonawcy jak i administratora.
7. Stan techniczny dachu:
Konstrukcja dachu powoduje, iż z obydwu połaci dachowych woda spływa korytem w kierunku rynien zewnętrznych. Remont dachu został przeprowadzony przez firmę wyłonioną w drodze przetargu nieograniczonego. Odbioru robót dokonano w dniu 11.09.2000 r. przez komisję odbiorową przy udziale Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nr 33/IV i przedstawicieli Wydziału Architektury Urzędu Miasta Tychy, natomiast odbioru pogwarancyjnego w dniu 18.03.2003 r. Podczas przeprowadzanych corocznych przeglądów technicznych nieruchomości nie stwierdzono nieszczelności połaci dachowej. Brak również zgłoszeń mieszkańców w sprawie zalań z dachu.

Wobec powyższych ustaleń Komisja Rewizyjna uznaje skargę za bezzasadną.