

**UCHWAŁA NR LXI/583/23  
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 28 lutego 2023 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Pabianicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40) i art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2000, 2185) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznaje skargę na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach za bezzasadną.

§ 2. Uzasadnienie uchwały stanowi jej integralną część.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Krzysztof Rąkowski**

### Uzasadnienie

W dniu 1 grudnia 2022r. do Rady Miejskiej w Pabianicach wpłynęła skarga na działalność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach w zakresie nieprawidłowości w zarządzaniu wspólnotą mieszkaniową przy ul.... w Pabianicach, które dotyczą:

- 1) podejmowania i sprządzania uchwał,
- 2) wynajmowania dodatkowych pomieszczeń wspólnoty mieszkaniowej,
- 3) zmiany przeznaczenia lokali,
- 4) realizacji usług porządkowych.

Z wyjaśnień przedstawionych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w piśmie z dnia 22 grudnia 2022r. znak: ZGM.ZDZ.051.23.2022 L.dz. 3594/NK/2022 wynika, co następuje.

Zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1048) uchwały właścicieli lokali podejmowane są bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Z ramienia właściciela Gminy głos oddaje Pełnomocnik na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. We wspólnocie, której dotyczy skarga, udział Gminy wynosi 82 % a osób fizycznych 18%.

Zarzut dotyczący wynajęcia pomieszczeń gospodarczych innemu najemcy został uznany przez ZGM za bezzasadny. W ww piśmie wyjaśniono, że sprawa spornego lokalu dotyczy pomieszczenia gospodarczego sąsiadującego z lokalem tego najemcy i że jest on przez niego wynajmowany od 1 czerwca 2003r. Omyłkowo na to samo pomieszczenie została zawarta druga umowa w 2010r. ze Skarżącym, który nie zgłaszał, że do wspomnianego pomieszczenia nie może się dostać i z niego korzystać. W momencie wykrycia omyłki umowa ze Skarżącym została natychmiast rozwiązana z uwagi na fakt, że była bezprzedmiotowa.

Odnosnie zarzutu dotyczącego zmiany przeznaczenia lokali, ZGM wyjaśnił, że inny najemca otrzymał zgodę od Wspólnoty Mieszkaniowej na przekształcenie ww. pomieszczenia na kotłownię. Po przeprowadzonej kontroli kominiarskiej zakazano korzystania z kotłowni do czasu usunięcia usterek, które zostały opisane w opinii kominiarskiej. W chwili obecnej osoba, korzystająca z tego lokalu, zmieniła sposób ogrzewania lokalu i kotłownia została zlikwidowana.

Z uwagi na fakt, że wskazane pomieszczenie gospodarcze jest częścią wspólną nieruchomości, środki finansowe z jego najmu zostały przeksięgowane na konto Wspólnoty Mieszkaniowej i stanowią jej pożytki.

Ponadto jeden z najemców otrzymał zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej na użyczenie części działki pod swoimi oknami celem uniknięcia parkowania pojazdów pod nimi.

Pomieszczenie pralni, o którym wspomina Skarżący, zostało wynajęte za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej. Z uwagi jednak na zaskarżenie tej uchwały i jej uchylenie, zgodnie z postanowieniem sądu, umowa została wypowiedziana i w chwili obecnej pralnia jest do użytku przez wszystkich mieszkańców nieruchomości.

W kwestii realizacji usług porządkowych wyjaśniono, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej zapadła decyzja o podpisaniu umowy z firmą zewnętrzną na sprzątnięcie nieruchomości - teren zewnętrzny. Z uwagi na kwestionowanie tej umowy przez Skarżącego,

ZGM jako administrator w chwili obecnej jest w trakcie zbierania ofert, które zostaną przedstawione zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, skargę na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach należy uznać za bezzasadną.

Zgodnie z art. 239 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2000, 2185) w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy bez zawiadamiania skarżącego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pabianicach

**Krzysztof Rąkowski**