

**UCHWAŁA NR X/83/24
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH**

z dnia 18 grudnia 2024 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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) i art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Uzasadnienie uchwały stanowi jej integralną część.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Pabianicach

Iwona Marczak

Uzasadnienie

W dniu 28 sierpnia 2024 r. do Rady Miejskiej w Pabianicach wpłynęła skarga na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach w sprawie naprawy pokrycia dachowego nieruchomości położonej w Pabianicach, przy ul. Kościuszki 7.

Z uzyskanych wyjaśnień przedstawionych przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach w piśmie z dnia 2 października 2024 r. znak: ZGM.DN.051.35.2024 wynika, co następuje.

W dniu 28 sierpnia 2024 r. do Rady Miejskiej w Pabianicach wpłynęła skarga na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach w sprawie nieruchomości przy ulicy Kościuszki 7 dotycząca:

- I. niepodjęcia czynności sprawdzenia stanu technicznego części wspólnych poddasza nieużytkowego;
- II. niepodjęcia czynności sprawdzenia stanu technicznego części wspólnych lokali na pierwszym piętrze skrzydła budynku, w którym znajduje się lokal Skarżącej;
- III. ograniczonej drożności odpływu wody deszczowej z podwórza nieruchomości skutkującej gromadzeniem się wody opadowej u progu budynku i wejść do poszczególnych lokali.
- IV. zaniechania i zwłoki w wykonaniu remontu prawej części pokrycia połaci dachowej od strony podwórka, co skutkowało zalaniem mieszkania skarżącej, zlokalizowanego na parterze.

Na podstawie uzyskanych wyjaśnień Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pabianicach w pismach z dnia 2 października 2024 r. znak: ZGM.DN.051.35.2024, 22 października 2024 r. znak: ZGM.DN.051.41.2024, 18 listopada 2024 r. znak: ZGM.DN.051.37.2024, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji ustaliła, co następuje:

AD I

Zgodnie z wyjaśnieniami Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wskazywane poddasze nieużytkowe nie stanowi pomieszczenia przynależnego do lokalu nr 9, a jedynie nie ma do niego dostępu z uwagi na fakt wykupienia na własność tegoż lokalu. Oznaczałoby to, że wskazywane poddasze nieużytkowe pozostaje częścią wspólną budynku, do której dostęp powinni mieć wszyscy właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się we wskazywanej nieruchomości. Jednakże, z uwagi na dokonanie oględzin lokalu znajdującego się nad lokalem Skarżącej oraz poszycia dachu (i dokonanie stosownych napraw w trybie interwencyjnym), należy uznać, że Zakład Gospodarki Mieszkaniowej niejako wypełnił cel dyspozycji art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali prawa, czyli - w tym stanie faktycznym - ustalił kondycję techniczną części wspólnych budynku na okoliczność konieczności przeprowadzenia konserwacji czy usunięcia awarii.

AD II

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej dokonał oględzin kondycji technicznej tych części wspólnych, których substancja została naruszona przez wody opadowe. Nie doszło do zalania lokali pod całą szerokością dachu. Dokonanie oględzin wszystkich lokali znajdujących się na pierwszym piętrze budynku byłoby bezcelowe.

AD III

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej dokonał odwodnienia liniowego przy założeniu, że ma ono odprowadzać wodę jedynie z newralgicznego fragmentu podwórza. Zakład twierdzi, że obecnie zastosowane rozwiązanie spełnia swoją rolę, pod warunkiem że jest drożne, tzn.

nie ma przeszkód fizycznych zmniejszających światło otworu odprowadzającego. Pracownicy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zareagowali bez zbędnej zwłoki na wszystkie dotychczasowe zgłoszenia o konieczności oczyszczenia kratki odpływu. Podczas konsultacji z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Miejskiej w Pabianicach stwierdzono, że nie istnieje możliwość rozbudowy wskazywanego odwodnienia, ponieważ istniejąca kanalizacja ogólnospławna nie przyjęłaby większej ilości wody. Ponadto, nieruchomość nie ma dostępu do kanalizacji deszczowej.

AD IV

Współwłaścicielka nieruchomości skarży ZGM o zaniechanie i beczynność w zakresie niewykonania remontu pokrycia dachowego, przez co poniosła straty finansowe i nie mogła korzystać z lokalu. Według przeglądów budowlanych pokrycie całej połaci dachowej od strony podwórka było w stanie średnim, co oznacza ubytki i uszkodzenia. Na podstawie pism ZGM remont lewej połaci pokrycia dachowego wykonano w 2023 roku, natomiast remont prawej strony pokrycia dachowego wykonano dopiero po zalaniu lokali. Zatem skargę w części dotyczącej zwłoki w wykonaniu remontu pokrycia prawej strony połaci dachowej należy uznać za zasadną, gdyż beczynność Zakładu w tym zakresie doprowadziła do zalania mieszkania skarżącej.

Wobec powyższego należy uznać, że złożona skarga pozbawiona jest uzasadnionych podstaw w punktach: I - III.

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

Zgodnie z art. 239 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) 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.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Pabianicach

Iwona Marczak