

**UCHWAŁA NR VII/52/2024
RADY MIASTA NOWY TARG**

z dnia 23 września 2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezesa
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Nowym Targu.**

Na podstawie art.18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.609 t.j. z dnia 2024.04.22 z późn.zm) oraz art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t.j. z dnia 2024.04.15) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Po rozpatrzeniu skargi złożonej na działalność Prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Nowym Targu w zakresie sposobu gospodarowania mieniem Miasta Nowy Targ, Rada Miasta Nowy Targ uznaje skargę za zasadną.

§ 2.

Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Nowy Targ do przekazania dokumentacji w niniejszej sprawie Radzie Nadzorczej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w celu analizy i podjęcia stosownych działań.

§ 4.

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Nowy Targ do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Jan Sięka

Uzasadnienie do Uchwały Nr VII/52/2024 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 23 września 2024 r. w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Nowym Targu w zakresie sposobu gospodarowania mieniem Miasta Nowy Targ.

W dniu 10 czerwca 2024 r. do Biura Rady Miasta Nowy Targ wpłynęła skarga mieszkańca budynku z lokalami komunalnymi zlokalizowanego w Szaflarach przy ul. Zakopiańskiej, pozostającego w zasobie Miasta Nowy Targ, na działalność Prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Nowym Targu.

Z treści skargi wynika, że podmiot reprezentujący Burmistrza Miasta Nowy Targ w zakresie gospodarowania mieniem gminnym, nie wywiązuje się z powierzonych zadań w sposób prawidłowy, w wyniku czego dochodzi do pogorszenia stanu zachowania budynku i warunków bytowych mieszkańców obiektu.

Do skargi były załączone liczne pisma skierowane do: Burmistrza Miasta Nowy Targ, Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Nowy Targ oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, w których interweniująca opisywała problemy mieszkańców, degradację stanu technicznego budynku, zalewanie piwnic wodami gruntowymi, brakiem wody pitnej w studni obsługującej budynek, uszkodzeniami ciągów kominowych i wiele innych uchybień w sposobie zarządzania budynkiem.

Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji pismem z dnia 26 czerwca 2024 r. zwrócił się do Prezesa ZGM w Nowym Targu Sp. z o.o. o przesłanie dokumentów umożliwiających ocenę zasadności skargi. **Podmiot, którego skarga dotyczyła, nie udzielił odpowiedzi na prośbę Komisji, w związku z czym Przewodniczący Komisji ponowił wezwanie pismem z dnia 5 lipca 2024 r., wyznaczając termin na udzielenie odpowiedzi do dnia 9 lipca 2024 r. W wyznaczonym terminie również nie wpłynęły materiały niezbędne dla rozpoznania skargi. Dopiero w dniu 12 lipca 2024 r. (ostatni dzień roboczy przed wyznaczonym terminem posiedzenia Komisji) do Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta Nowy Targ wpłynęło pismo Prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu Sp. z o.o. wraz z załącznikami.**

W dniu 15 lipca 2024 r. odbyło się posiedzenie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Nowy Targ, w trakcie którego omówiono skargę Pani E.S. z dnia 5 maja 2024 r. na działalność Prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Nowym Targu.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyła skarżąca, Prezes Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Nowym Targu, Burmistrz Miasta Nowy Targ, przedstawiciel obsługi prawnej Urzędu Miasta, członkowie Komisji oraz inne osoby.

Materiały na posiedzenie Komisji zostały przekazane drogą elektroniczną do Radnych, członków Komisji, którzy poddali je wnikliwej analizie. W trakcie spotkania skarżąca omówiła zakres przedmiotowy skargi, do którego swoje stanowisko przedstawiła Prezes Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Nowym Targu. Po wystąpieniach stron postępowania skargowego odbyła się dyskusja nad poszczególnymi aspektami skargi.

Obecny na sali przedstawiciel obsługi prawnej Urzędu Miasta wskazał, iż należy ustalić, czy Rada Miasta Nowy Targ jest właściwa do rozpoznania skargi. Przewodniczący Komisji poinformował, że dokona analizy podstaw prawnych do przekazania skargi innemu podmiotowi po posiedzeniu Komisji, a jej wynik zawrze w uzasadnieniu uchwały. **W toku dyskusji Komisja Skarg Wniosków i Petycji uznała skargę Pani E.S. za zasadną stosunkiem głosów 5 „za” i 2 „przeciw” .**

Ze względu na skomplikowany stan prawny, uchwała w sprawie rozpoznania skargi na Prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Nowym Targu została zdjęta z porządku obrad IV Sesji Rady Miasta, która odbywała się w dniu 22 lipca 2024 r. 18 głosami „za”.

Pismem z dnia 29 lipca 2024 r. Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji zwrócił się do Burmistrza Miasta Nowy Targ o zlecenie wykonania poszerzonej opinii prawnej w zakresie wykładni stosowania pod względem funkcjonalnym zapisów kodeksu spółek handlowych w celu stwierdzenia jaki organ jest właściwy do rozpoznania skargi na Prezesa Zarządu spółki komunalnej, na którą przeniesiono część kompetencji organu stanowiącego gminy dot. gospodarowania mieniem komunalnym.

Stosowna opinia została sporządzona w dniu 30 sierpnia 2024 r. i przekazana Radnym – członkom Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, celem analizy.

Zasadniczy problem jaki należało na wstępie rozwiązać, dotyczył kompetencji Rady Miasta Nowy Targ do rozpoznania przedmiotowej skargi w świetle art. 229 pkt 3 k.p.a., który stanowi zasadę, że w przypadku gdy przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, z wyjątkiem spraw określonych w pkt 2, jest rada gminy.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej działa w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w której zgodnie z art. 10a ust. 1 ustawy z 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U.2021.679 t.j. z dnia 2021.04.13) – dalej u.g.k. – funkcjonuje Rada Nadzorcza. Do Rad Nadzorczych w spółkach z udziałem jednostek samorządu terytorialnego stosuje się przepisy ustawy z 15.09.2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U.2024.18 t.j. z dnia 2024.01.05) – dalej k.s.h., z zastrzeżeniem przepisów u.g.k. (por. art. 10a ust. 2 u.g.k.).

W niniejszym przypadku – w świetle art. 219 § 1 k.s.h. - Rada Nadzorcza Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. jest organem sprawującym stały nadzór nad działalnością spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. W świetle opinii prawnej, bazującej na piśmiennictwie autorytetów w dziedzinie prawa, można obecnie dostrzec istnienie dwóch stanowisk, w myśl których właściwym do rozpoznania skargi na działalność Prezesa Zarządu spółki komunalnej jest zawsze Rada Nadzorcza oraz drugie, w myśl którego „w zakresie spraw dotyczących zadań własnych JST powierzonych innemu podmiotowi, czyli np. spółce komunalnej (której z mocy prawa przynależy osobowość prawna – co wiąże się z odrębnością organizacyjną i szeroką samodzielnością w działaniu), może być rada gminy”. W podsumowaniu, autor opinii wskazał, iż za dominujące uznaje stanowisko, że organem właściwym dla rozpoznania skargi w przedmiotowej sprawie jest rada nadzorcza spółki.

Na posiedzeniu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 16 września 2024r. ponownie został omówiony temat w ujęciu podmiotu właściwego do rozpoznania skargi. **W wyniku głosowania Komisja uznała, iż skarga zostanie rozpoznana przez Radę Miasta Nowy Targ.**

U podstaw decyzji leży fakt, iż skarga obejmuje realizację zadania publicznego obejmującego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 4 ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: *Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.*

Z treści umowy najmu lokalu mieszkalnego przedstawionego przez Interweniującą wynika, że zajmuje ona lokal w budynku mieszkalnym o charakterze socjalnym w Szaflarach w oparciu o skierowanie Burmistrza z 29 lipca 2013 r. Umowa została zawarta pomiędzy Burmistrzem Miasta Nowy Targ reprezentowanym przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu Sp. z o.o., a mieszkańcem. Zgodnie z treścią art. 22 w/w ustawy lokalem socjalnym jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny (...). Jednocześnie, wyżej wymienione przepisy nie formułują szczegółowych wytycznych i warunków technicznych, które powinny zostać spełnione w przypadku lokali socjalnych. Przepisy techniczno – budowlane również nie formułują szczegółowych minimalnych wymagań, którym powinny odpowiadać lokale socjalne.

Uznać jednak należy, że pomimo obniżonego standardu, lokale takie powinny odpowiadać warunkom technicznym właściwym dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Głównymi aktami prawnymi regulującymi stan techniczny budynków są:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

Zestawienie argumentów zawartych w skardze z informacjami zawartymi w dokumentach przekazanych przez ZGM Sp. z o.o. przedstawia się następująco:

- zarzut braku ocieplenia ścian i remontu elewacji: informacja o konieczności wykonania termomodernizacji budynku była zawarta w protokołach przeglądów okresowych z 2016 r., 2019 r. (określona jako pilne), 2020 r. (inny wykonawca przeglądu – termomodernizacja określana jako zalecana), 2021 r. (określana jako wskazana), 2022 r. (określana jako wskazana), 2023 r. (wskazana jako zalecana). **Realizacji zaleceń w tym zakresie nie wykonano;**
- zarzut zalewania piwnic po intensywnych opadach deszczu: informacja w protokole okresowej kontroli stanu technicznego budynku z 2019 r. stwierdzająca konieczność naprawy lub wykonania nowej izolacji pionowej ścian piwnic. **Realizacji zaleceń w tym zakresie nie wykonano;**
- zarzut niedrożności kominów oraz niewystarczająco częstego czyszczenia ciągów kominowych: potwierdzone przeglądy kominiarskie były wykonywane: 1 października 2018 r. (podmiot

uprawniony stwierdził, że przewody spalinowe nie nadają się do eksploatacji), 5 listopada 2018 r. wykonano uszczelnienie przewodów kominowych, 29 listopada 2018 r. dokonano kolejnego przeglądu przewodów kominowych (podmiot uprawniony stwierdził, że są zdatne do eksploatacji), 23 kwietnia 2022 r. wykonano czyszczenie i kontrolę przewodów kominowych po interwencji Straży Pożarnej (podmiot uprawniony stwierdził, że przewody są sprawne), 12 kwietnia 2023 r. dokonano kontroli przewodów spalinowych (podmiot uprawniony stwierdził, że przewody są sprawne). **Komisja oceniła, że zarzut w tym zakresie jest niezasadny;**

- zarzut brak kontroli stanu technicznego budynku: przeglądy techniczne budynku były wykonywane w dniach: 29 września 2016 r.; 30 listopada 2019 r.; 18 listopada 2020 r.; 28 kwietnia 2021 r.; 06 września 2022 r.; 12 lipca 2023 r. **Zarzut jest częściowo zasadny, gdyż pomimo dokonywania przeglądów technicznych budynku, zalecenia wynikające z raportu nie są realizowane;**
- zarzut rozwoju pleśni i wilgoci w pomieszczeniach mieszkalnych i piwnicach: zgodnie z informacją zawartą w przeglądzie stanu technicznego budynku przyczyną rozwoju pleśni jest brak izolacji ścian i stropu nad ostatnią kondygnacją, podobnie w przeglądzie z 2019 r. zostało stwierdzone, że zagrzybienie ścian jest następstwem braku izolacji. Jednocześnie konieczność wykonania izolacji określono jako pilną. **Realizacji zaleceń w tym zakresie nie wykonano;**
- zarzut złego stanu technicznego drogi dojazdowej: informacja o złym stanie dojazdu została zamieszczona w przeglądzie okresowym z 2016 r. **W tym zakresie sytuacja nie została skutecznie poprawiona.**
- zarzut okresowych braków wody w miesiącach jesienno – zimowych i wiosenno – letnich: zgodnie z przekazanymi dokumentami w 2006 r. zlecono wykonanie odwiertu poszukiwawczego dla ujęcia podziemnego – w świetle wyjaśnień udzielonych przez Prezesa ZGM Sp. z o.o. wiercenia były nieskuteczne; w październiku 2015 r. wykonano czyszczenie studni; w grudniu 2015 r. pogłębiono studnię; w styczniu 2021 r. został złożony wniosek o wydanie warunków przyłączenia do wodociągu skierowany do MZWIK, zakończony odmową; w kwietniu 2024 r. skierowano zapytanie do Wójta Gm. Szaflary w sprawie możliwości przyłączenia budynku do wodociągu (brak informacji o odpowiedzi). Nadto Komisja ustaliła, że badanie wody z ujęcia indywidualnego były wykonywane nieregularnie (w październiku 2013 r., lipcu 2015 r., grudniu 2015 r., lipcu 2019 r.). **W ostatnim badaniu stwierdzono bakterii z grupy coli, jednak brak informacji o podjętych działaniach zapobiegawczych. Jak ustaliła Komisja, ZGM Sp. z o.o. nie wykonuje obowiązków w zakresie nakazanym Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w zakresie obowiązku monitoringu jakości wody.**

Z dokumentów przekazanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. wynika, że wykonywane prace mają głównie charakter nakładów remontowych. Z istotniejszych nakładów należy wymienić: 2006 r. – 20.000 zł na wykonanie odwiertu poszukiwawczego za wodą, 2007 r. wymiana pokrycia dachowego oraz okien w lokalach mieszkalnych – 131.269,00 zł, 2009-2013 r. wymiana wszystkich pieców grzewczych oraz kuchennych w latach za kwotę 10.000 zł, 2018 r. uszczelnienie przewodów kominowych – 10.450 zł; 2019 r. remont klatki schodowej – 11.000 zł.

Przekazane stanowisko potwierdza, że od 2020 r. nakłady na nieruchomość nie były dokonywane.

Zgodnie z wyjaśnieniami Prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. stan techniczny budynku należy oceniać przez pryzmat zachowania osób, które zamieszkują w budynku, gdyż lokatorzy nie dbają o stan techniczny, doprowadzają do zamrożenia instalacji wodnych w zimie, ogrzewają lokale opałem o niskiej jakości, wychładzają budynek, co w konsekwencji degraduje jego stan. Komisja akceptuje przedstawiony pogląd, jako mający w pewnej mierze wpływ na stan techniczny budynku, niemniej analiza zakresu skargi wskazuje na elementy nie związane z zachowaniem lokatorów, lecz leżące po stronie właściciela obiektu w imieniu którego działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.

Odrębnym elementem zgłaszanym przez Skarżącą, pośrednio związanym z realizacją zadania publicznego, jest brak reakcji na wystąpienia kierowane zarówno do Burmistrza Miasta Nowy Targ, jak i prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. Z dowodów załączonych do skargi wynika, że do w/w podmiotów zostało skierowane od 2013r. 10 wystąpień (8 do Urzędu Miasta Nowy Targ - 3 odpowiedzi Burmistrza, 3 do ZGM Sp. z o.o. - 1 odpowiedź Prezesa ZGM Sp. z o.o. Jedno pismo było skierowane zarówno do Burmistrza Nowego Targu, jak i do ZGM Sp. z o.o.).

Mając na względzie przywołane w uzasadnieniu okoliczności Komisja Skarg, Wniosków i Petycji uznała skargę na prezesa Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu Sp. z o.o. za zasadną.

W świetle art. 219 § 1 k.s.h. Rada Miasta Nowy Targ przekazuje również skargę mieszkańca do Rady Nadzorczej Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. jako organu sprawującego stały nadzór nad działalnością spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności w celu analizy i podjęcia stosownych działań.