

UCHWAŁA NR IX/55/2007
RADY MIEJSKIEJ W RACIAŻU
z dnia 28 września 2007 roku

**w sprawie rozpatrzenia skargi złożonej przez mieszkańców bloku
przy ul. Kilińskiego 56 B w Raciążu.**

Na podstawie art. 18 a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm) art. 237 § 1 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm) oraz art. 85 Statutu Gminy Miasta Raciąż, stanowiącego załącznik do uchwały Nr IV/29/2003 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 7 marca 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 85, poz. 2214 ze zm) Rada Miejska w Raciążu
u c h w a ł a , co następuje :

§ 1

1. Uznać się za niewłaściwą do rozpatrzenia skargi złożonej przez mieszkańców bloku przy ul. Kilińskiego Nr 56 B w Raciążu.
2. Uzasadnienie faktyczne i prawne w przedmiocie skargi wymienionej w ust. 1 zawiera zawiadomienie o sposobie załatwiania skargi, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Bogusław Jeżak

zał. Nr 1 do uchwały
Nr IX/55/2007
Rady Miejskiej w Raciążu
z dnia 28 września 2007 roku

Zawiadomienie

o sposobie załatwienia złożonej skargi przez mieszkańców bloku przy ul. Kilińskiego 56 B w Raciążu.

Działając na podstawie art. 229 pkt 3, art. 237 § 1 i 3 oraz art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1990 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm) oraz art. 85 Statutu Gminy Miasta Raciąż, stanowiącego załącznik do uchwały Nr IV/29/2003 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 7 marca 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 85, poz. 2214 ze zm) Rada Miejska w Raciążu po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej wyrażonym w uchwale Nr 1/2007 z dnia 22 września 2007 roku w sprawie przygotowania stanowiska Rady Miejskiej w Raciążu na okoliczność złożonej skargi przez mieszkańców bloku przy ul. Kilińskiego 56 B w Raciążu uznaje się za niewłaściwą do rozpatrzenia.

I. Uzasadnienie prawne :

Skarga była rozpatrzona przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Raciążu, a stanowisko zostało opracowane zgodnie z przepisami :

- 1) art. 229 pkt 3, art. 237 az art. 238 – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm),
- 2) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 roku w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków (Dz. U. Nr 5, poz. 46),
- 3) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm),
- 4) ustawy z dnia 24 lipca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903 ze zm).

II. Uzasadnienie faktyczne :

W dniu 18 czerwca 2007 roku wpłynęła do Rady Miejskiej w Raciażu skarga złożona przez mieszkańców bloku przy ul. Kilińskiego 56 B w Raciażu.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, co następuje :

Sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych , prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną regulują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity z 2000 roku Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami), a w zakresie nie uregulowanym ustawą przepisy Kodeksu Cywilnego.

Zgodnie z ustawą o własności lokalu , w sprawach wykonywania zarządu nieruchomością będącą własnością wspólnoty mieszkaniowej , właściciele lokali podejmują uchwały. Sprawy wynikające z braku zgody właścicieli rozstrzygane są przez Sądy. Każdy właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin wniesienia powództwa do Sądu określa art. 25 ustawy.

Sprawy związane z dostawą ciepła oraz rozliczenia z tego tytułu określa „Regulamin Rozliczania Dostawy Ciepła” przyjęty przez wspólnotę mieszkaniową Uchwałą Nr 8/2006 z dnia 5 kwietnia 2006 roku. Sprawy związane z rozliczeniami za dostawę wody reguluje „ Regulamin montażu wodomierzy i indywidualnego rozliczania wody” przyjęty przez wspólnotę mieszkaniową Uchwałą Nr 7/2006 z dnia 5 kwietnia 2006 roku. W związku z tym, Rada Miejska podziela stanowisko Komisji Rewizyjnej , że wszelkie rozliczenia za dostawę wody i ciepła winny być dokonane zgodnie z ww. regulaminami.

Stosownie do przepisów art. 23 ustawy o własności lokali, właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej w określonych sprawach mogą podjąć uchwałę o wprowadzeniu zasady , że na każdego właściciela przypada jeden głos, na każde żądanie właścicieli posiadających co najmniej 1/5 udziałów nieruchomości wspólnej.

Z posiadanych dokumentów wynika , że taka uchwała nie została podjęta. Rada Miejska nie jest jednak w stanie zweryfikować zarzutów o zaginięciu uchwał, nie posiada do tego odpowiednich instrumentów.

Odpowiadając na zarzuty dot. niewłaściwego wykonania remontu budynku odpowiadamy, że Rada Miejska również w tej sprawie nie posiada kompetencji i instrumentów do oceny jakości wykonanych prac, a także zgodności ich zakresu z przedłożoną dokumentacją.

Zgodnie z Umową pomiędzy administratorem budynku a wykonawcą robót, wykonawca udzielił pełnej gwarancji na jakość wykonanych prac i to wykonawca jest odpowiednim adresatem skarg dotyczących usterek.

Z uwagi na fakt, iż zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych nie jest zadaniem o charakterze użyteczności publicznej – nie wchodzi w zakres zadań własnych gminy wymienionych w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Co za tym idzie, wszelkie spory i roszczenia w stosunku do zarządcy podlegają rozpatrzeniu przez Sądy.

W tym stanie faktycznym i prawnym Rada Miejska w Raciążu w oparciu o zajęte stanowisko Komisji Rewizyjnej uznaje się za niewłaściwą do rozpatrzenia skargi złożonej przez mieszkańców bloku przy ul. Kilińskiego 56 B w Raciążu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Bogusław Jeżak
Bogusław Jeżak