Uchwała Nr XXIX/498/09

Rady Miasta Knurów

z dnia 18 lutego 2009r.

**w sprawie: rozpatrzenia skargi na działania Dyrektora Miejskiego Zespołu Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 z pożn. zm.)

**Rada Miasta Knurów**
**uchwala:**

**§ 1**

Po rozpatrzeniu skargi na działania Dyrektora Miejskiego Zespołu Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie dotyczącej nieprawidłowości w zarządzaniu nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Knurowie uznać skargę za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do uchwały.

**§2**

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta.

**§3**

Uchwała wchodzi z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz KACHEL

Załącznik
do Uchwały nr XXIX/498/09
z dnia 18 lutego 2009r.

# U Z A S A D N I E N I E

właścicielka lokalu mieszkalnego w Knurowie wniosła skargę na Dyrektora Miejskiego Zespołu Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie zarzucając mu:

- udzielanie odpowiedzi na pisma skierowane do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,
- rozliczenie różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego zimnej wody a sumą wodomierzy indywidualnych w sposób niezgodny z oczekiwaniem właścicielki,
- brak regulacji dotyczącej zasad rozliczania CWU i CO, w tym również opłaty stałej na pokrycie kosztów rozliczenia,
- ustalanie miesięcznych zaliczek (przedpłat) na pokrycie kosztów CWU i CO na kolejny okres rozliczeniowy w zawyżonej wysokości,
- podwyższenie opłaty za zarządzanie,
- stosowanie gróźb w wezwaniu do zapłaty zasądzonych należności,
- nieprawidłowości w rozliczaniu wpłaconych zaliczek,
- naruszenie interesu prawnego, majątkowego i moralnego skarżącej.

Zarząd nieruchomością wspólną sprawują osoby fizyczne wybrane spośród współwłaścicieli. Umowa o administrowanie jest zawarta pomiędzy Wspólnotą reprezentowana przez Zarząd a Miejskim Zespołem Gospodarki Lokalowej i Administracji reprezentowanym przez dyrektora. W ramach umowy Miejski Zespół Gospodarki Lokalowej i Administracji wykonuje czynności administracyjno techniczne. Kompetencje stanowiące we Wspólnocie pozostają w rekach Zarządu i zebrania właścicieli. Sposób administrowania Wspólnotą jak i koszty ponoszone przez Wspólnotę nie budziły i nie budzą żadnych zastrzeżeń ze strony Zarządu i Wspólnoty jako całości, a wniosek w sprawie zmiany zarządcy nie znalazł poparcia wśród członków Wspólnoty Mieszkaniowej.
Działania w sferę finansową Wspólnoty wykraczają poza zwykły zarząd. Wobec powyższego, Wspólnota w drodze uchwały, zadecydowała o sposobie rozliczania różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego zimnej wody, a sumą wodomierzy indywidualnych. Administrator wykonał uchwałę. Tematyka rozliczeń CWU i CO została uregulowana w umowie rozliczeniowej jaką Wspólnota zawarła z firmą usługową, świadczącą usługi w tym zakresie. Ponadto, w 2008r. na zebraniu Wspólnoty, został przyjęty regulamin rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej. Na potrzeby rozliczenia kosztów energii cieplnej administrator pobiera zaliczkę na: wodę na cele podgrzania wraz z opłatą za odprowadzenie ścieków, podgrzanie, centralne ogrzewanie i opłatę stałą na potrzeby rozliczenia. W kwocie przedpłaty wykazywana jest suma zaliczki na centralne ogrzewanie i opłaty stałej.
Wysokość przedpłaty wyliczona jest indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o dotychczasowe zużycie mediów i prognozowany wzrost cen dostawy gazu (kosztów energii cieplnej). Jest to prognoza, którą przygotowują profesjonaliści firmy rozliczajacej, ale której poprawność zależy od wielu czynników, w tym od pogody, która jest nieprzewidywalna. Efektem rozliczenia jest nadpłata lub niedobór, a więc prawo odliczenia nadpłaty lub obowiązek uregulowania niedoboru. Dowolność w

kształtowaniu wysokości przedpłat zwiększa ryzyko powstania znacznych niedoborów, które w okresie rozliczeniowym kredytowałaby wspólnota. Środki na sfinansowanie takiej możliwości musiałyby być zabezpieczone w planie gospodarczym Wspólnoty.
Administrator po negocjacjach z Zarządem wycofał się w marcu 2008r. z przedstawionej propozycji podniesienia opłaty za administrowanie.
Zarzuty wysuwane pod adresem administratora o stosowanie gróźb, nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonej w sprawie dokumentacji. Priorytetem jego działania jest pełna i rzetelna informacja o obowiązujących przepisach prawa, w tym o sankcjach wynikających z niedopełnienia ustawowego obowiązku. Nie jest kompetencją administratora łagodzenie przepisów lub też ich nadinterpretacja.
Zarzuty wysuwane wobec osoby administratora o nieprawidłowości w rozliczaniu wpłaconych zaliczek nie znajdują potwierdzenia. Coroczne sprawozdania finansowe stanowią odzwierciedlenie wszystkich operacji finansowych Wspólnoty, których poprawność umożliwiła uzyskanie kredytu bankowego na sfinansowanie remontu dachu. Nadmieniam, że od 2003r. Wspólnota posiada odrębny rachunek bankowy.
Pani mieszka za granicą i nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Mimo to, od wielu lat jako jedyna spośród właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Knurowie prowadzi szeroka korespondencję z administratorem i Zarządem, angażując przy tym sąd, który nie uchylił żadnej z zaskarżonych przez nią uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej w Knurowie.
Sposoby rozliczania zostały zaakceptowane przez Wspólnotę i Zarząd, a obowiązkiem administratora jest wykonanie przyjętych postanowień. Wobec powyższego nieprawdą jest, że administrator wprowadził inne od zaakceptowanych zasady rozliczeń mediów.

ZASTĘPCA PREZYDENTA

*Barbara Zawierzyńska*

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Kazimierz KACHEL*