

**Uchwała nr XIV/226/03  
Rady Miejskiej Katowic**

**z dnia 20 października 2003 r.**

**w sprawie rozpatrzenia skargi Pana K S na Prezydenta  
Miasta Katowice oraz Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki  
Mieszkaniowej w Katowicach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r., nr 98, poz. 1071 z późn.zm.)

**Rada Miejska Katowic  
u c h w a l a:**

- §1. Uznać za bezzasadną skargę Pana K S na Prezydenta Miasta Katowice oraz Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach w sprawie sposobu rozliczania kosztów remontu budynku przy ul. Opolskiej 9b.
- §2. Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.
- §3. Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miejskiej Katowic do zawiadomienia Skarżącego oraz Wojewodę Śląskiego o sposobie załatwienia skargi.
- § 4. Wykonanie uchwały powierzyć Przewodniczącemu Rady Miejskiej Katowic.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Katowic

Jerzy Forajter

## Uzasadnienie

Biuro Dyrektora Generalnego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego przy piśmie z 3 lipca 2003r. przesłało do Rady Miejskiej w Katowicach celem rozpatrzenia wg. właściwości, skargę Pana K S na Prezydenta Miasta Katowice i Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach w związku z kwestionowanym przez skarżącego rozliczeniem funduszu remontowego w odniesieniu do właścicieli mieszkań w budynkach administrowanych przez KZGM.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono co następuje:

W budynku o którym mowa funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa a skarżący od kilkunastu lat jest właścicielem mieszkania i członkiem Wspólnoty od jej momentu powołania.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej osoba reprezentująca Zarząd Wspólnoty omawia rozliczenia finansowe (przekazane właścicielom wraz z zawiadomieniem o zebraniu). Kwestie niezrozumiałe wyjaśniane są bezpośrednio na zebraniu lub w terminie późniejszym zgodnie z wolą zainteresowanego.

Do czerwca 2001r. księgowość wspólnot była prowadzona w ramach ksiąg rachunkowych Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Natomiast od lipca 2001r. w wyniku nowelizacji w 2000r. ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, każda wspólnota mieszkaniowa posiada własne konto bankowe. Wspólnota Mieszkaniowa, której członkiem jest skarżący, działa jako odrębny podmiot gospodarczy i prowadzi sprawy finansowe zgodnie z podjętą uchwałą nr 06/01 z dnia 24 kwietnia 2001r. „w sprawie sposobu i zakresu ewidencji pozaksięgowej kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej”. Należy zaznaczyć, iż uchwalone przez właścicieli wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, w tym fundusz remontowy, są głównymi i obowiązkowymi wpływami Wspólnoty, które uiszczane są przez poszczególnych właścicieli. Fundusz remontowy ma formę opłat a nie zaliczek, co jest podyktowane przepisami o podatku dochodowym od osób fizycznych, w związku z czym istnieje możliwość skorzystania z ulgi podatkowej z tytułu wpłat dokonywanych na fundusz remontowy. Wszelkie powstałe nadwyżki wykazane na funduszu remontowym w rocznym rozliczeniu pozostają na koncie Wspólnoty celem ich dalszego racjonalnego wykorzystania na potrzeby remontowe nieruchomości.

Środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym są środkami Wspólnoty, uwidocznionymi w sprawozdaniu finansowym i mogą być wyłącznie przeznaczone na cele remontowe określone przez współwłaścicieli w formie uchwały.

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej skarżącego nr 12/01 z dnia 24 kwietnia 2001r. ustanowiono, iż pożytki z reklam na budynku stanowić będą w całości dodatkowy przychód funduszu remontowego.

Zgodnie z art.12 pkt 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali pożytki z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących przedstawiciela Urzędu Miasta ustalono, iż osoby upoważnione przez Prezydenta Miasta Katowice do reprezentowania miasta na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, głosują nad uchwałami mając na uwadze interes współwłaściciela tj. Miasta Katowice.

Wszelka dokumentacja związana z nieruchomością jest jawna dla każdego z właścicieli, gdyż jak wynika z art.29 pkt 3 w/w ustawy o własności lokali „prawo kontroli działalności zarządu przysługuje każdemu właścicielowi lokalu”, jeżeli więc właściciel wyrazi taką wolę, wszelkie uchwały są mu udostępniane przez Zarząd Wspólnoty z możliwością wykonania ich kserokopii. Odmowa skarżącemu udostępnienia do wglądu dokumentów mogła być spowodowana tylko nieporozumieniem (trafił do niewłaściwej osoby).

Celem wyjaśnienia skarżącemu wszystkich wymienionych w skardze wątpliwości zaproponowano zorganizowanie spotkania z udziałem przedstawicieli Urzędu Miasta lecz Pan K S odmówił udziału w spotkaniu. Ustalono również, że na rocznym zebraniu sprawozdawczym w dniu 31 marca br. Zarządcy tej Wspólnoty udzielono absolutorium oraz przyjęto przedłożone sprawozdanie finansowe za rok 2002.

Komisja Główna, po zapoznaniu się z dokumentacją sprawy, jednogłośnie wnioskuje do Rady Miejskiej o uznanie skargi Pana K S za bezzasadną.