

**Uchwała nr XXV/524/08  
Rady Miasta Katowice**

**z dnia 25 kwietnia 2008r.**

**w sprawie rozpatrzenia skargi Pana A            Ż            z dnia 10 marca 2008r. dotyczącej beczynności Prezydenta Miasta Katowice w związku z brakiem odpowiedzi na pismo z dnia 20 grudnia 2006r. oraz na pismo z dnia 2 maja 2007r. odnośnie działalności Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. K            57 w Katowicach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 229 pkt 3 i art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000r., nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice  
Uchwała:**

- §1.    Uznać za bezzasadną skargę Pana A            Ż            z dnia 10 marca 2008r. na beczynność Prezydenta Miasta Katowice w związku brakiem odpowiedzi na pismo z dnia 20 grudnia 2006r. oraz na pismo z dnia 2 maja 2007r. odnośnie działalności Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. K 57 w            Katowicach
- §2.    Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.
- §2.    Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miasta Katowice do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.
- §4.    Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter

#### Uzasadnienie

Pan A      Ż      pismem z dnia 10 marca złożył skargę, w której zarzuca Prezydentowi Miasta Katowice bezczynność w związku z działaniami podejmowanymi przez Wspólnotę Mieszkaniową przy Al. K      o 57 w Katowicach oraz brak odpowiedzi na pismo z dnia 20 grudnia 2006r. i na pismo z dnia 5 maja 2007r.

Stawiany przez skarżącego zarzut braku odpowiedzi na wymienione pisma nie znajduje potwierdzenia gdyż w uzasadnieniu do Uchwały nr VII/104/07 Rady Miasta Katowice z dnia 26 lutego 2007r. odniesiono się do skargi z dnia 19 września 2006r., która została uzupełniona skargą z dnia 20 grudnia 2006r. w związku z czym odpowiedź objęła obie skargi.

Również w Uchwale nr XII/244/07 Rady Miasta Katowice z dnia 25 czerwca 2007r. udzielono skarżącemu odpowiedzi na skargę z dnia 2 kwietnia 2007r., do której jako uzupełnienie skarżący skierował skargę z dnia 2 maja 2007r. i również w tym przypadku odpowiedź na obie skargi została udzielona łącznie, co wynika z treści uzasadnienia.

Sprawy sygnalizowane przez pana A      Ż      mają charakter cywilnoprawny i powinny być rozstrzygane przewidzianymi prawem procedurami. Należy podkreślić, że Pan Ż      jako właściciel lokalu wyodrębnionego w nieruchomości przy al. K      57 w Katowicach, nie korzysta ze wskazywanych mu wielokrotnie w korespondencji uprawnień wynikających z ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali ( Dz.U z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami), gdzie zgodnie z art. 25 właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Art. 26 przewiduje, że jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania. Natomiast odwołanie Zarządu może odbyć się na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej na zwołanym zebraniu właścicieli z porządkiem obrad przewidującym podjęcie takiej czynności.

W związku z zarzutem o brak nadzoru ze strony Miasta nad swoją współwłasnością w nieruchomości wspólnej przy al. K      o 57 w Katowicach należy poinformować, że Miasto Katowice jako współwłaściciel nieruchomości wspólnych poprzez upoważnione przez Prezydenta Miasta Katowice osoby kontroluje działalność zarządów wspólnot. W tym celu zostały również utworzone Działy Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych i Nadzoru Finansowego Wspólnot Mieszkaniowych w Komunalnym Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

Jednocześnie należy poinformować że w związku z reorganizacją Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, która rozpoczęła się z dniem 1 stycznia 2007r. Pani K      K      zrezygnowała z pracy w Zakładzie. Jako Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. K      57 w Katowicach zleciła administrowanie nieruchomością wspólną firmie Akces Obsługa Nieruchomości w Katowicach na dotychczasowych warunkach finansowych. Należy zaznaczyć, iż wybór Administratora nieruchomości jest czynnością zwykłego zarządu, wobec tego w tym zakresie Pani K      nie naruszyła swych kompetencji.

Oceniając sposób sprawowania nadzoru nad nieruchomością, w miejscu tym należy również przytoczyć wyniki głosowania właścicieli lokali dotyczącego oceny pracy Zarządu ww. wspólnoty. Głosowania przebiegały w następujący sposób:

W 2006r. w zebraniu sprawozdawczym Wspólnoty Mieszkaniowej przy al. Korfantego wzięło udział 12 właścicieli reprezentujących 686/1000 udziału w

nieruchomości wspólnej, w tym Miasto 312/1000). Za przyjęciem sprawozdania finansowego za 2005r. głosowali wszyscy obecni na zebraniu, w tym pan Ż. Pan A. Ż. jako jedyny głosował przeciwko udzieleniu Zarządowi absolutorium i ustaleniu wysokości wynagrodzenia dla Zarządu.

W 2007r. w zebraniu sprawozdawczym wzięło udział 12 właścicieli reprezentujących 676/1000 udziału w nieruchomości wspólnej (w tym Miasto 312/1000). Pan Ż. jako jedyny właściciel głosował przeciwko przyjęciu sprawozdania finansowego za 2006r. i udzieleniu Zarządowi absolutorium.

Za przyjęciem planu gospodarczego na 2007r., w tym zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji, wysokość zaliczek na fundusz remontowy i wysokość wynagrodzenia Zarządu głosowali wszyscy obecni na zebraniu, w tym Pan Ż.

W 2008r. w zebraniu sprawozdawczym udział wzięło 12 właścicieli reprezentujących 686/1000 udziału w nieruchomości wspólnej, w tym Miasto 312/1000.

Pan Ż. jako jedyny głosował przeciwko przyjęciu sprawozdania za 2007r. oraz udzieleniu Zarządowi absolutorium.

Za przyjęciem planu gospodarczego na 2008 r., w tym zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji, wysokość zaliczek na fundusz remontowy i wysokość wynagrodzenia Zarządu głosowali wszyscy obecni na zebraniu, w tym Pan Ż.

Kwestie poruszane przez Pana A. Ż. były wielokrotnie rozpatrywane zarówno przez Radę Miasta Katowice jak i przez Prezydenta Miasta Katowice i mają one charakter cywilnoprawny.

Przy rozpatrywaniu uchwał: nr LIII/740/02 Rady Miejskiej Katowic z dnia 23 września 2002r., nr IV/44/02 Rady Miejskiej Katowic z dnia 23 grudnia 2002r., nr XXV/446/04 z dnia 31 maja 2004r, oraz nr XLI/859/05 Rady Miasta Katowice z dnia 13 czerwca 2005r, Rada Miasta Katowice uznała się organem właściwym do rozpatrzenia skarg pana Ż. ze względu na fakt, że administratorem nieruchomości wspólnej przy al. Korfantego 58 w Katowicach był Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. Rada Miasta Katowice nie jest organem właściwym do merytorycznego rozpatrywania zawartych w skardze zarzutów natomiast uprawniona jest do wyjaśnienia kwestii zarzutów dotyczących zarzucanej przez Pana Ż. beczynności Prezydenta Miasta Katowice, która nie została potwierdzona.

W świetle przedstawionych wyjaśnień powyższą skargę uznaje się za bezzasadną.

Przewodniczący  
Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter