

**UCHWAŁA NR XXVI/496/2020  
RADY MIASTA KIELCE**

z dnia 20 lutego 2020 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków  
w Kielcach**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506<sup>1)</sup>) oraz art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwała się co następuje:

**§ 1.**

Po rozpatrzeniu skargi mieszkańca Kielc, doręczonej w dniu 30 grudnia 2019 r. zarejestrowanej pod nr OK.III.1510.23.2019, na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach, i zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kielce w sprawie zarzutów postawionych w skardze, Rada Miasta Kielce uznaje skargę za bezzasadną, z przyczyn określonych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.**

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Kielce do powiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi, poprzez przesłanie odpisu uchwały wraz z załącznikiem.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miasta Kielce

**Kamil Suchański**

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1696, 1571, 1815.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1629 oraz z 2019 r. poz. 60, 730, 1133, 2196.

## Uzasadnienie

W dniu 30 grudnia 2019 r. do Przewodniczącego Rady Miasta Kielce wpłynęła skarga Pana [REDAKTOWANE] na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach w sprawie odmowy wydania pilota od bramy do podwórza stanowiącego część wspólną nieruchomości położonej przy [REDAKTOWANE] i tym samym uniemożliwienie korzystania z tej części wspólnej. Przewodniczący Rady Miasta Kielce przekazał skargę do rozpatrzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kielce w dniu 3.01.2020r.

Na mocy postanowień art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, do kompetencji Rady Miasta Kielce należy rozpatrywanie skarg dotyczących zadań lub działalności Prezydenta Kielc i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych.

Komisja na posiedzeniu w dniu 9 stycznia 2020 r. po zapoznaniu się ze skargą Pana [REDAKTOWANE] wystąpiła do Prezydenta Miasta Kielce ze stanowiskiem z prośbą o wyjaśnienia.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kielce na posiedzeniu w dniu 5 lutego 2020 r., po analizie odpowiedzi na stanowisko Komisji dotyczącej skargi pana [REDAKTOWANE] ustaliła, że „na corocznym zebraniu w dniu 2 marca 2017 roku, na którym obecnych było 90,41% właścicieli, jednym z punktów porządku obrad było głosowanie nad uchwałą dotyczącą konieczności wykonania bramy automatycznej od strony podwórza. Sprawa jawiła się jako priorytetowa z uwagi na fakt, iż na terenie podwórka nieruchomości położonej przy [REDAKTOWANE] permanentnie przebywały osoby do tego nieuprawnione, które często zakłócały ład i porządek załatwiając na terenie tego podwórka potrzeby fizjologiczne, spożywając alkohol czy urządzając awantury. Właściciele na zebraniu potraktowali przedmiotową sprawę jako temat priorytetowy, czego wyrazem było jednogłośnie głosowanie nad przedmiotową uchwałą, a dotyczącą konieczności zamontowania bramy na pilota.

Jednocześnie z protokołu zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 2 marca 2017r. wynika, że właściciele stanowiący ponad 90% ogółu wszystkich właścicieli jednogłośnie ustalili, że po zamontowaniu bramy wjazdowej na teren posesji od strony podwórza, pilot do tej bramy będzie znajdował się w posiadaniu członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i będzie udostępniany tylko w celu otwarcia bramy w przypadku konieczności wjazdu z przedmiotami wielkogabarytowymi. Biorąc pod uwagę, że powodem zainstalowania bramy na pilota była potrzeba wzmocnienia bezpieczeństwa od strony podwórza, które stanowi część wspólną, aby uniemożliwić dostanie się na teren posesji osobom trzecim, decyzja o pozostawieniu pilota Członkom Zarządu wydawała się całkowicie uzasadniona. Prace nad bramą zakończyły się w dniu 3 stycznia 2018 roku.

Pierwszy sygnał ze strony najemcy [REDAKTOWANE] wpłynął do MZB w dniu 14 października 2019r., w którym zwrócił się on z prośbą o wydanie przedmiotowego pilota na własne potrzeby. Miejski Zarząd Budynków dwa dni później przekazał pismo najemcy do wykonania Zarządcy, który sprawuje nadzór nad Wspólnotą Mieszkaniową [REDAKTOWANE], o czym poinformował [REDAKTOWANE]. W dniu 4 grudnia 2019r. po uzyskaniu informacji od Zarządcy nieruchomości o braku możliwości wydania pilota do bramy najemcy z uwagi na ustalenia co do sposobu korzystania z bramy uzgodnione na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 2.03.2017r. Taką też odpowiedź Miejski Zarząd Budynków w Kielcach wystosował do skarżącego.

Odnosząc się do zarzutów sformułowanych w skardze z dnia 27 grudnia 2019r. przez skarżącego podkreślenia wymaga fakt, że zgodnie z prawem, najemca – choć nie ma głosu w ramach Wspólnoty – wchodzi w sytuację prawną właściciela w zakresie możliwości korzystania z lokalu i części wspólnych. Nie zasługuje jednakże na uwzględnienie twierdzenie skarżącego, jakoby ucierpiało jego prawo do współkorzystania z części wspólnej, zagwarantowane mu przez art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali jak również przewidziane dyspozycją art. 206 k.c.

Biorąc pod uwagę, że skarżący ma zapewniony swobodny dostęp do podwórka przez furtkę, która znajduje się w tej samej bramie wjazdowej zamykaną pilotem, w żadnym wypadku nie zachodzi sytuacja, w której najemcy zostaje ograniczone prawo do współkorzystania z części wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Furtka jest zamykana, a kody dostępu w celu jej otwarcia posiadają wszyscy

mieszkańcy budynku. Dlatego chociażby z tego względu zarzuty te jawią się jako nieuzasadnione i stojące w opozycji do stanu faktycznego sprawy.

W następnej kolejności podkreślić należy, że jako usprawiedliwione jawią się argumenty współwłaścicieli, w tym także Gminy Kielce posiadającej ponad 20% udziałów we współwłasności przemawiające za tym, aby tylko Członkowie Zarządu posiadali dostęp do pilota z uwagi na konieczność monitorowania sposobu korzystania z tej bramy i minimalizowania sytuacji, w których osoby postronne mogłyby dostać się na teren podwórka, stanowiącego część wspólną. Prawo skarżącego do współkorzystania z podwórka nie zostaje w tej sytuacji ograniczone również z tego względu, że w każdej chwili może udać się do Członków Zarządu i zasygnalizować potrzebę uruchomienia automatycznej bramy. Podkreślić w tym miejscu należy również, że takim samym rygorom zostali poddani wszyscy współwłaściciele niebędący Członkami Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym także Gmina Kielce – MZB, który nie posiada wspomnianego pilota, aby móc go udostępnić skarżącemu. W ślad za argumentacją skarżącego, skoro jako najemca wchodzi w ogół praw i obowiązków właściciela, którym jest Gmina - Kielce to musi tolerować taki stan rzeczy. Dodatkowo należy podkreślić, iż na najbliższym corocznym Zebraniu Właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej, Gmina Kielce - Miejski Zarząd Budynków zaproponował, aby zarządca nieruchomości przedstawił wspólnocie mieszkaniowej projekt uchwały w przedmiocie uzupełnienia regulaminu porządku domowego, który będzie w sposób jasny i klarowny regulował powyższą kwestię.

Gmina jako współwłaściciel głosowała nad uchwałą dotyczącą konieczności ogrodzenia podwórza bramą na pilota, celem poprawy bezpieczeństwa współwłaścicieli jak również utrzymania czystości i porządku na terenie części wspólnej. Zgodziła się na zebraniu na zasady korzystania z tej bramy, polegające na oddaniu pilota do dyspozycji Członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, uznając jednocześnie że jej prawo do korzystania z podwórza jako części wspólnej nie zostaje ograniczone. Tym samym najemca [REDAKTOR] wchodzący w sytuację prawną – faktyczną właściciela winien taki stan rzeczy zaakceptować.

Reasumując zarzuty sformułowane pod adresem p.o. Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach dotyczące rażącego naruszenia prawa w odniesieniu ich do stanu faktycznego sprawy nie zasługują na uwzględnienie.

Wobec powyższego Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kielce na posiedzeniu w dniu 5 lutego 2020 r. wydała opinię ustalając, że skarga Pana [REDAKTOR] jest bezzasadna. Takie rozstrzygnięcie Komisja rekomenduje Radzie Miasta Kielce.

Pouczenie: Jeżeli skarga została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, w przypadku ponowienia skargi przez skarżącego bez wskazania nowych okoliczności, organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy, bez zawiadamiania skarżącego.

Przewodniczący Komisji  
Skarg, Wniosków i Petycji

  
Marcin Chłodnicki