

**Projekt**

z dnia 16 kwietnia 2026 r.  
przedkładam.....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej  
w Krośnie Odrzańskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uznaje się za bezzasadną skargę na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Radosław Sujak**

## Uzasadnienie

W dniu 27 lutego 2026 r. Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim wpłynęła skarga mieszkańca na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim. Dnia 6 marca 2026 r. została przekazana według właściwości do Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim.

Przedmiotem skargi jest działalność Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w zakresie zarządzania nieruchomością przy ul. Mnichów 17-19 w Krośnie Odrzańskim. W szczególności skarżący wskazuje następujące nieprawidłowości:

1. podejmowanie decyzji o przeprowadzaniu remontów bez uprzedniego informowania oraz uzyskania zgody właścicieli lokali;
2. brak należytej weryfikacji i kontroli rachunków oraz kosztów wykazywanych w rocznych rozliczeniach;
3. sfinansowanie z funduszu remontowego prywatnie zleconej przez jednego z mieszkańców ekspertyzy kominarskiej, bez uprzedniej zgody wspólnoty oraz bez wskazania zasadności obciążenia wspólnego funduszu tym wydatkiem;
4. brak przedstawienia szczegółowego kosztorysu remontu klatki schodowej, mimo ujęcia wydatków w rozliczeniu funduszu remontowego.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego organem właściwym do rozpatrzenia skargi na kierowników gminnych jednostek organizacyjnych jest rada gminy, w przypadku naszego samorządu Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim.

W celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, treść skargi przekazano do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim, której posiedzenie odbyło się 2 kwietnia br. W posiedzeniu udział wzięli członkowie Komisji, skarżący, Dyrektor i Kierownik Administracji Budynków Mieszkalnych Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim oraz zaproszeni pracownicy Urzędu. Po weryfikacji zarzutów podnoszonych w skardze i przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego stwierdzono, co następuje.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po zapoznaniu się z treścią skargi, zebraną w sprawie dokumentacją, po wysłuchaniu skarżących i wyjaśnieniach Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej ustaliła następujący stan faktyczny odnosząc się kolejno do stawianych zarzutów.

Na podstawie analizy uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Mnichów 17-19 w Krośnie Odrzańskim podjętych w latach 2023-2025 Komisja nie stwierdziła przeprowadzania remontów bez zgody właścicieli lokali tworzących Wspólnotę. Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232) wszelkie decyzje związane z pracami remontowymi, bieżącymi czy wysokością opłat podejmowane były podczas zebrań poprzez uchwały, większością głosów właścicieli lokali, co jest jednoznaczne z uzyskaniem ich zgody. Zgodnie z uchwałą Nr 5/2023 r. z dnia 28 grudnia 2023 r. Wspólnota upoważniła Administrację Budynków Mieszkalnych Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim do reprezentowania w czynnościach prawnych związanych z wykonaniem projektu remontu klatki schodowej wraz z uzgodnieniami z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu mieszkańca dotyczącego kwestii finansowych, Komisja nie stwierdziła, aby Dyrektor Zakładu w sposób niewłaściwy weryfikował i kontrolował rachunki oraz koszty wykazywane w rocznych rozliczeniach prowadzonych przez Administrację Budynków Mieszkalnych. Z analizowanych dokumentów wynika, że zarówno uchwały w sprawie planu finansowo-gospodarczego Wspólnoty na 2022 i 2023 rok, jak i sprawozdanie z działalności finansowo-gospodarczej za 2022 r. zostało zatwierdzone większością głosów, bez uwag. Uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań za lata 2023-2025 nie zostały podjęte, ponieważ żaden z właścicieli nie stawił się na zebraniu. Nie zatwierdzono również rocznych planów gospodarczych. Brak uczestnictwa w zebraniach Wspólnoty utrudnia administrowanie obiektem. Ponadto zweryfikowano dokumenty finansowe Wspólnoty w oparciu o zestawienie sald kont bankowych oraz roczne sprawozdania finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Mnichów 17-19. Przedłożone dokumenty są spójne oraz odzwierciedlają stan faktyczny i finansowy. Forma dokumentowania kondycji finansowej Wspólnoty jest kompletna i rzetelna. Jednak rodzi wątpliwości Komisji brak jasności oraz przejrzystości raportów drukowanych z programu finansowo-księgowego obsługującego Zakład. Sposób zapisu danych winien być prosty i zrozumiały dla właścicieli lokalu. Fakt ten nie potwierdza jednak zarzutów podniesionych w skardze w kwestii należytej kontroli finansowej.

Natomiast wobec zarzutu dotyczącego finansowania z funduszu remontowego prywatnie zleconej przez mieszkańca ekspertyzy ustalono, że zgodnie z art. 13 ust. 1 i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232) oraz art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) zarządca budynku (czyli Wspólnota) ma obowiązek przeprowadzania co najmniej raz w roku

kontroli okresowej stanu technicznego przewodów kominowych. Ekspertyza często stanowi rozwinięcie takiej kontroli, gdy wymagane jest szczegółowe sprawdzenie ze względu bezpieczeństwa lokatorów szczelności lub drożności przed planowanym remontem i stanowi koszt wspólny zarządu. Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne) służą całemu budynkowi, dlatego ich utrzymanie w należytym stanie technicznym obciąża wszystkich właścicieli lokali proporcjonalnie do ich udziałów. Lokator ma prawo powiadomić zarządcę o obawach dotyczących awarii, czy wadliwego działania przewodów kominowych. Na podstawie przedłożonych faktur i opinii/ekspertyz kominiarskich Komisja ustaliła, że dokonano oględzin i wydano ekspertyzę trzech lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Mnichów 17-19, w tym lokalu strony skarżącej. Ponadto wydatek ten poniesiony został w roku 2021 r., natomiast sprawozdanie finansowo-gospodarcze za ten rok zostało zatwierdzone bez uwag przez lokatorów.

Ustalono również, że szczegółowy kosztorys inwestorski remontu klatki schodowej nie jest obligatoryjny i nie wynika wprost z przepisów tj. z ustawy o z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232). Jest jednak zalecany i praktykowany w celu zabezpieczenia interesów właścicieli lokali. Jednak to lokatorzy decydują o celowości wydatków wspólnych i potrzebie zlecenia szczegółowego kosztorysu remontu (precyzyjniejszego, niż oferta cenowa przygotowana przez oferenta). Na etapie prac nad podjęciem uchwały lokatorzy mają prawo wnioskować o dodatkowe dane, materiały i informacje dające realny obraz poniesionych kosztów. Wymagana jest oczywiście obecność na zebraniach członków Wspólnoty, skuteczna komunikacja w celu wypracowania jednolitego stanowiska oraz podjęcie stosownej uchwały. Zatem zarzuty podniesione w skardze, w kwestii braku szczegółowego kosztorysu remontu klatki schodowej w opinii Komisji są bezpodstawne.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że żaden z zarzutów nie znajduje potwierdzenia w analizowanej dokumentacji, ani też w przepisach prawa.

Wobec powyższego Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim uznaje skargę za bezzasadną.

Jednocześnie w myśl art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ ma obowiązek pouczenia skarżącego o treści art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego, w myśl którego, w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a osoba skarżąca ponowiła skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy, bez zawiadamiania osoby skarżącej

Podjęcie uchwały nie wywołuje skutków finansowych.