

**Projekt**

z dnia 21 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**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 i 1436 oraz 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 26 marca 2026 r. do Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim została przekazana według właściwości przez Ministerstwo Finansów i Gospodarki skarga na Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej w Krośnie Odrzańskim. Skarga zgodnie z właściwością przekazana została.

Pełnomocnik strony skarżącej w treści skargi podniósł wiele zarzutów, poruszył liczne wątki udokumentowane kopiami dokumentów, materiałami audiowizualnymi, a także korespondencją z innymi jednostkami administracji publicznej.

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. Dlatego też z uwagi na wielowątkowość i złożoność skargi, wykraczającej poza zakres kompetencji Rady, skarga została rozpatrzona jedynie w zakresie oceny działalności Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej w Krośnie Odrzańskim.

Przedmiotem skargi jest więc działalność Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej Krośnie Odrzańskim w zakresie zarządzania nieruchomością przy ul. Wakacyjnej 8 w Krośnie Odrzańskim. W szczególności strona skarżąca wskazuje następujące nieprawidłowości:

- 1) utrzymanie nieruchomości w stanie zagrażającym zdrowiu i życiu lokatorów poprzez niewłaściwy nadzór nad stanem technicznym budynku;
- 2) niewłaściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości poprzez płacenie za niewykonane usługi kominiarskie.

W celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, treść skargi przekazano do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim, której posiedzenie odbyło się 12 maja br. W posiedzeniu udział wzięli członkowie Komisji, Dyrektor i Kierownik Administracji Budynków Mieszkalnych Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej w Krośnie Odrzańskim oraz zaproszeni pracownicy Urzędu Miasta. Strona Skarżąca nie stawiała się na posiedzeniu.

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

Zgodnie z notatką służbową Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Krośnie Odrzańskim w dniu 14 grudnia 2025 r. przy ul. Wakacyjnej 8/3 w Krośnie Odrzańskim odnotowano zgłoszenie do Komendy Państwowej Straży Pożarnej. Działanie zastępów polegało na zabezpieczeniu miejsca zdarzenia w wyniku zadymienia w mieszkaniu nr 3 oraz dokonaniu pomiaru stężenia tlenu węgla. Stwierdzono wartość 40 ppm, przewietrzono pomieszczenia oraz wykonano pomiar kontrolny, w którym nie wykryto obecności tlenu węgla. W wyniku zdarzenia doszło do zadymienia ścian, mebli w kuchni oraz szafy w pokoju. Przypuszczalna i prawdopodobna przyczyna zdarzenia to niedrożny przewód kominowy. Według KPPSP opinia ta nie stanowi podstawy do prawidłowego określenia rzeczywistej przyczyny powstania zdarzenia.

W dniu 17 grudnia 2025 r. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej w Krośnie Odrzańskim otrzymał informację o zdarzeniu wraz z dokumentami przekazanymi od mieszkańców lokalu nr 1 i nr 3 dotyczącymi potwierdzenia przekazania terenu, obiektu lub mienia objętego działaniami ratowniczymi przez Państwową Straż Pożarną. Zgodnie z pismami dostarczonymi zarządcy, przewietrzono pomieszczenia oraz zakazano użytkowania przewodów kominowych do czasu przeglądu i odbioru kominiarskiego. Dokumenty nie zawierały informacji dotyczącej wykrycia tlenu węgla, ani zagrożenia życia mieszkańców. Według notatki służbowej lokal nr 3 nie jest zamieszkały.

Wobec powyższego Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej zlecił ekspertyzę urządzeń grzewczo-kominowych mieszkania nr 1 i 3 przy ul. Wakacyjnej. Według opinii nr 5/2026 z dnia 27 stycznia 2026 r. sporządzonej przez lokalny zakład kominiarski do zadymienia w lokalu doszło z powodu zbyt szczelnego mieszkania, braku ciągu kominowego wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni i łazienki. Zalecono kontrolę przewodów kominowych kamerą kominiarską w celu wskazania przyczyny problemu. Według opinii nr 5A/2026 w lokalu nr 1 stwierdzono nieprawidłowo podłączony wkład kominowy do tego samego przewodu, co piec kaflowy w lokalu nr 3. Zakazano użytkowania ww. wkładu kominowego do czasu uzyskania pozytywnej

opinii kominiarskiej. Stwierdzono zagrożenie życia i zdrowia lokatorów budynku. O tym fakcie powiadomiono właściciela lokalu nr 1. Zgodnie ze zleconymi przez skarżącego oględzinami i badaniem urządzeń grzewczo-kominowych przeprowadzonymi przez zakład kominiarski z siedzibą w Zielonej Górze (Protokół Nr 32/01/26) z dnia 28 stycznia 2026 r. w mieszkaniu skarżącego stwierdzono brak ciągu w przewodach wentylacji wywiewnych w kuchni oraz łazience. Jako przyczynę wskazano zagruzowanie przewodów. Zalecono wykonanie inwentaryzacji przewodów kominowych.

W dniu 13 lutego 2026 r. Zarządca zlecił przeprowadzenie inwentaryzacji przewodów kominowych i wentylacyjnych kolejnemu lokalnemu zakładowi kominiarskiemu. Według przekazanej ekspertyzy nr 40/2026 sporządzonej dnia 19 marca 2026 r. na podstawie przeprowadzonych badań i oględzin (inwentaryzacji połączeń kominowych do przewodów kominowych stwierdzono nieprawidłowo połączone do wspólnego przewodu kominowego palenisko grzewcze (kominiek) w lokalu nr 1 razem z piecem kaflowym w lokalu nr 3, pęknięcia tynków zewnętrznych na przewodzie kominowym eksploatowanym przez palenisko grzewcze (kominiek) w mieszkaniu nr 1 świadczące o pożarze sadzy w ostatnich latach. Stwierdzono również liczne nieszczelności pomiędzy kanałami wszystkich kominów, co uniemożliwia prawidłową eksploatację urządzeń dymowych. W celu osiągnięcia prawidłowości funkcjonowania przewodów kominowych należy wg ekspertyzy podłączyć urządzenia do indywidualnych przewodów kominowych, dokonać frezowania i zabezpieczenia przewodów wkładami wysokotemperaturowymi, udroźnić przewody, przełączyć kominiek w lokalu nr 1 oraz urządzenia w innych mieszkaniach. Analizując koszty i nakład prac zalecono wykonanie indywidualnych instalacji gazowych ze wskazaniem kanałów kominowych. Zalecono również rozebranie do poziomu podłogi jeden z kominów oraz zweryfikowanie kamerą inspekcyjną połączenia urządzeń wentylacyjnych, a także wyprowadzenie systemowych dachowych przewodów wentylacyjnych. 18 marca 2026 r. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim zlecił również przeprowadzenie kontroli przewodu wentylacyjnego kamerą kominiarską w lokalu nr 3, jednak strona skarżąca odmówiła wejścia kominiarza do mieszkania.

W dniu 10 marca 2026 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wakacyjnej 6-8 w Krośnie Odrzańskim na które nie stawiała się strona skarżąca. Podczas zebrania większością głosów zostały podjęte przez lokatorów uchwały w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium Zarządcy, udzielenia pełnomocnictwa, planu gospodarczego, ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, podwyższenia stawki funduszu remontowego oraz wykonania projektu wewnętrznej instalacji gazowej. Biorąc pod uwagę obecny stan przewodów kominowych oraz opinie kominiarskie Wspólnota podjęła decyzję o montażu instalacji gazowej w budynku i podjęciu kroków w kierunku nowej instalacji wentylacyjnej oraz spalinowej.

Ponadto w toku postępowania wyjaśniającego ustalono że przeglądy kominiarskie zlecane przez Zarządcę wykonywane są terminowo. Zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524) poddawane kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). Zgodnie z zawartą umową obsługę Wspólnoty w zakresie przeglądów kominiarskich od 2021 r. sprawuje lokalny zakład kominiarski. Na podstawie systematycznych kontroli przewodów kominowych – zgodnie z protokołem nr 2367150/2025 z dnia 10 lipca 2025 r. (ostatnim przed zdarzeniem/zadymieniem lokalu skarżącego) stan przewodów kominowych oceniono na dobry. Stwierdzono brak wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu nr 1, w pomieszczeniu, w którym znajduje się piec typu koza. Zalecono wykonanie wentylacji do ww. pomieszczenia. W lokalu nr 3 stwierdzono bardzo słaby ciąg kominowy wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni i łazienki. Nakazano skontrolowanie w/w przewodów kamerą kominiarską w celu wskazania przyczyny problemu. Przewody zostały dopuszczone do użytku. Nie podważono bezpieczeństwa lokatorów. Wszelkie remonty planowane są przez Wspólnotę Mieszkaniową poprzez podjęcie stosownych uchwał większością głosów. Mimo opinii kominiarskich lokatorzy nie wyrazili zgody na dodatkowe koszty z uwagi na możliwość dopuszczenia przewodów do dalszej eksploatacji. Dopiero po zdarzeniu zadymienia zakazano używania wkładu kominowego do czasu pozytywnej opinii kominiarskiej. Dotychczas nie było zgłoszeń, ani interwencji w tym zakresie. Strona skarżąca użytkowała lokal od 2019 r. i nie zgłaszała problemów z wentylacją.

W ocenie Komisji na dzień podejmowania niniejszej uchwały, w oparciu o przedłożone dokumenty oraz na podstawie analizy czynności podjętych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim ustalono, że Zarządca podjął wszelkie kroki w celu utrzymania nieruchomości przy ul. Wakacyjnej 8 w należytym stanie technicznym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232). Realizował obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli technicznych obiektu budowlanego, instalacji i przewodów. Na bieżąco reagował również na działania strony skarżącej poprzez zlecenie dodatkowych opinii i ekspertyz oraz współpracę z instytucjami, do których skierowano wnioski tj. Sąd Rejonowy, czy Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. Ponadto Zarządca zlecał kontrole zgodnie z zawartą umową

wykwalifikowanemu, posiadającemu wymagane uprawnienia Zakładowi świadczącemu usługi kominiarskie. Z firmą tą Zarządca współpracuje od 2021 r. i jak dotąd nie było podstaw podważenia rzetelnie wykonanej pracy, stwierdzenia fikcyjnie wykonanych zleceń oraz płatności przez Zakład za usługi, które nie zostały wykonane. W konsekwencji brak jest podstaw do potwierdzenia zarzutów dotyczących niewłaściwego prowadzenia gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, w szczególności poprzez opłacanie niewykonanych usług kominiarskich.

Komisja zwróciła również uwagę na wiek i specyfikę techniczną budynku. Przedmiotowa nieruchomość została wybudowana około 1950 r., a lokale mieszkalne, w tym przewody kominowe, projektowane były pierwotnie z przeznaczeniem do ogrzewania piecami kaflowymi, zgodnie z obowiązującymi w tamtym okresie rozwiązaniami technicznymi. Tego rodzaju obiekty wymagają sukcesywnej modernizacji oraz dostosowywania do współczesnych standardów technicznych i bezpieczeństwa, co wiąże się z koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że w 2016 r. wykonano szereg prac remontowych i modernizacyjnych obejmujących m.in. remont pokrycia dachowego, termomodernizację budynku, remont kominów oraz wykonanie obróbek blacharskich. Powyższe działania wskazują, że Wspólnota Mieszkaniowa oraz Zarządca podejmują działania inwestycyjne adekwatne do możliwości finansowych nieruchomości oraz stopniowo poprawiają jej stan techniczny.

Jednocześnie planowane są dalsze działania modernizacyjne obejmujące wykonanie projektu wewnętrznej instalacji gazowej, nowej instalacji wentylacyjnej oraz instalacji spalinowej. Inwestycje te mają na celu dalsze zwiększenie bezpieczeństwa użytkowników budynku oraz dostosowanie nieruchomości do aktualnych wymagań technicznych i eksploatacyjnych.

W ocenie Komisji całokształt podjętych przez Zarządcę działań potwierdza sprawowanie właściwego nadzoru nad utrzymaniem nieruchomości oraz podejmowanie czynności zmierzających do zapewnienia jej użytkowania w sposób niezagrażający zdrowiu i życiu mieszkańców budynku.

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.