

PROTOKÓŁ NR 41/13
Komisji Rewizyjnej
w dniu 10 grudnia 2013 roku

Obecni:

1. *Andrzej Grzelak* – Przewodniczący Komisji
2. *Krzysztof Sarnowski* – Zastępca Przewodniczącego

Lista obecności radnych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Pracownicy Urzędu Gminy:

Agnieszka Toczko – Radca prawny

Tematyka:

1. Rozpatrzenie skargi na działalność Wójta Gminy Sicienko i Kierownika Zakładu Komunalnego w Sicienku.

Radca prawny Agnieszka Toczko przypomniała, że podczas posiedzenia Komisji w dniu 11 października 2013 r. mówiono, że Wspólnota Mieszkaniowa Pawłówek 25 wystąpiła z ponownym pismem w sprawie dalszych wyjaśnień co do przynależności hydroforu mieszczącego się na nieruchomości położonej w Pawłówku 25. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zwrócił się, więc ponownie do Kierownika Zakładu Komunalnego w Sicienku o wyjaśnienie poruszonych w piśmie kwestii. Odpowiedź została udzielona. 29 października 2013 r. dokonano oględzin w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 25 w Pawłówku. W oględzinach uczestniczyli pracownicy Urzędu Gminy w Sicienku, Kierownik Zakładu Komunalnego w Sicienku oraz członkowie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. W ich wyniku stwierdzono, że hydrofor znajdujący się na nieruchomości od momentu budowy sieci wodociągowej, czyli od 1996 r. jest nieczynny. Nie ma też połączenia tej sieci z instalacją hydroforu. W związku z tym nie jest przez niego pobierana energia elektryczna, a to oznacza, że Wspólnota nie ponosi opłat związanych z energią elektryczną hydroforu. Tym samym zarzut Wspólnoty dotyczący hydroforu okazał się bezpodstawny. Zostało to stwierdzone na miejscu i Przewodnicząca Wspólnoty zgodziła się z tym. Kolejny problem, to podłączenie wody, jak określono w skardze, „dzikim lokatorom” jednego z lokali budynku. Właściciela lokalu od kilku lat nie ma, nie można ustalić jego miejsca pobytu. Jednak jeszcze przed swoim wyjazdem zameldował lokatorów w swoim lokalu mieszkalnym. Do tego budynku zostały doprowadzone w 1996 r. dwa przyłącza wodociągowe o średnicy PE 32. W budowie sieci wodociągowej, a tym samym przyłączy do budynku partycypowali wszyscy właściciele

przedmiotowej nieruchomości tj. Gmina, która posiadała wówczas 7 lokali oraz dwie osoby fizyczne. Gmina w latach następnych sprzedała kolejnych 5 lokali mieszkalnych, pozostawiając sobie jeden lokal przeznaczony na świetlicę wiejską, natomiast jeden lokal nie został jeszcze wykupiony przez najemcę. Wewnątrz budynku zawór znajduje się na klatce schodowej. Wodomierz główny znajduje się w piwnicy prywatnej, niegdyś gminnej i prawdopodobnie każdy z właścicieli lokali ma swoje wodomierze. Każdy z właścicieli ma zawartą odrębną umowę z Zakładem Komunalnym na dostarczanie wody. Każdy płaci za swoje zużycie. Właściciel rzeczzonego mieszkania również posiadał umowę. Miał z tytułu dostawy wody zaległości, ostatecznie wystąpiono z nakazem zapłaty i lokatorzy wszystko uregulowali za właściciela lokalu. Wcześniej Zakład Komunalny zamknął doprowadzenie wody, jednak po uregulowaniu zaległości, lokatorzy lokalu wystąpili z wnioskiem o zawarcie umowy na dostarczanie wody i Zakład odblokował ten zawór i zamontował wodomierz. Nie było tam doprowadzane żadne przyłącze, co wyjaśnia też Kierownik Zakładu Komunalnego w swoim piśmie. Wspólnota twierdzi, że skoro lokatorzy nie mają tytułu prawnego do lokalu, to nie mogą mieć podłączonej wody. Nie jest to zgodne z prawdą, ponieważ ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków mówi, że umowę można zawrzeć z osobą, która ma tytuł prawny lub z podmiotem, który korzysta z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Z komentarzy i orzeczeń wynika, że w zasadzie może to być każdy odbiorca usług. Wspólnota nie ma więc racji, że Zakład Komunalny nie miał prawa zawrzeć umowy na dostawę wody, gdyż takie prawo posiadał. Lokatorzy są zameldowani w lokalu, mają tam prawo mieszkać, wystąpili z wnioskiem o zawarcie umowy, płacą regularnie za dostarczanie wody i spłacili zadłużenie właściciela.

Radny *Krzysztof Sarnowski* zwrócił się z pytaniem, czy jeśli osoba jest zameldowana w lokalu, ale nie posiada umowy najmu, to mieszka tam bezprawnie.

Radca prawny wyjaśniła, że zamieszkiwanie bez tytułu prawnego oznacza, że ktoś nie jest ani zameldowany, ani nie ma umowy najmu, czyli nie ma żadnego tytułu prawnego do lokalu. W omawianym przypadku właściciel zameldował swoich lokatorów. Gdyby np. właściciel mieszkania nie meldował, a tylko zawarł umowę z lokatorami np. na rok, jej termin minąłby, a osoby nie chciały się wyprowadzić, wówczas również mieszkająby bez tytułu prawnego do lokalu. Jeśli osoby takie byłyby zameldowane, wówczas należałoby dokonać eksmisji. Meldunek stwierdza fakt, że osoby rzeczywiście tam mieszkają i mają prawo mieszkać. Natomiast w przypadku lokatorów wymienionych w skardze nie można stwierdzić, czy posiadają umowę. Nie ma takich informacji.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poinformował, że był w Zakładzie Komunalnym w Sicienku i dowiedział się, że do budynku jest podłączona sieć wodociągowa. Hydrofor nie jest powiązany z siecią, której właścicielem jest Zakład Komunalny.

Radca prawny powtórzyła, że sieć miała podłączenie z budynkiem, nic nie zostało wybudowane. Pracownicy Zakładu Komunalnego tylko odblokowali możliwość dopływu wody i założyli wodomierz.

Radny *Krzysztof Sarnowski* zwrócił się z pytaniem, czy jest podmiot, który ma możliwość prawną zablokowania wody ludziom, którzy płacą za jej dostarczenie, nawet jeśli zamieszkują bez tytułu prawnego do lokalu, nie są zameldowani.

Radca prawny wyjaśniła, że można wystąpić z wnioskiem o odcięcie wody, jednak może tego dokonać tylko przedsiębiorstwo wodociągowe. Są w ustawie określone przypadki, kiedy

można tego dokonać. Dodatkowo należy zawiadomić inspektora sanitarnego i wskazać inne źródło wody. Dodała, że w skardze poruszany jest też wątek, iż jedna z osób twierdzi, że do budynku prowadzi jej prywatne przyłącze. Nie jest to prawdą, gdyż w momencie budowy sieci studzienkę i przyłącze zobowiązany jest wykonać właściciel nieruchomości. W tym przypadku właścicielami budynku były dwie osoby prywatne oraz Gmina Sicienko i każdy z nich partycypował w kosztach budowy przyłącza. Gdy w późniejszym okresie Gmina sprzedawała swoje lokale, kupujący nabywali też udział w przyłączy i przyłącze jest wspólne. Powtórzyła, że lokatorzy mieszkania w budynku mają prawo tam przebywać, gdyż są zameldowani, nie są „dzikimi lokatorami”. To, że nie płacą czynszu nie jest sprawą Gminy. To Wspólnota musi dochodzić swoich praw. W skardze wskazane jest też, by Gmina refundowała Wspólnocie równowartość ich czynszu i funduszu remontowego. Wyjaśniła, że Gmina nie ma podstaw prawnych, by refundować Wspólnocie koszty ponoszone przez lokatorów prywatnego mieszkania. Dodała, że jest to odrębna własność lokalu, a Wspólnota zarządza tylko częścią wspólną budynku. Właściciel może wynająć lokal komu chce, zameldować kogo chce, Wspólnota nie może w to ingerować. Zwróciła uwagę, że w skardze mylone są pojęcia związane z przyłączem wodociągowym. W tym przypadku Zakład Komunalny nie budował przyłącza wodociągowego, bo ono istnieje od 1996 r., a udostępnił dopływ wody. Każdy z mieszkańców ma odrębne umowy na dostarczanie wody, choć z ustawy wynika, że jeśli w budynku powstała wspólnota, to ona powinna wystąpić do dostawcy wody i podpisać z nim umowę, i to wspólnota powinna rozliczać wszystkich właścicieli lokali z opłat za wodę.

Przewodniczący Komisji zauważył, że pojawiały się wątpliwości co do statusu prawnego Wspólnoty. Czy jest ona zarejestrowana, czy to tylko grupa ludzi mieszkających w jednym budynku.

Radca prawny poinformowała, że nie ma takich wiadomości. Nie wiadomo, czy podejmowane były w tej sprawie jakieś uchwały, czy Wspólnota jest zarejestrowana w Urzędzie Skarbowym. Z pieczątki wynika, że posiada REGON i NIP.

Radny *Krzysztof Sarnowski* zwrócił się z pytaniem, jeśli to lokal własny innej osoby, to dlaczego Wspólnota ma wymuszać czynsz na tym lokalu. Czy należy on do Wspólnoty.

Radca prawny poinformowała, że lokal ten należy do Wspólnoty. Z ustawy o własności lokalu wynika, że do płacenia i opłat zobowiązany jest właściciel. W przypadku powołania zarządu wspólnoty zapewne jest uchwała i są ustalone zaliczki. Te zaliczki pobiera wspólnota i opłaca rachunki np. za ciepło, energię elektryczną, ale tylko co do części wspólnej budynku. Wspólnota jednak może domagać się spłat tylko od właściciela lokalu. Jeżeli właściciel pozostaje w zwłoce, to Wspólnota może tylko wystąpić do sądu o sprzedaż lokalu w drodze licytacji. Tak mówią przepisy ustawy o własności lokalu. Nie wiadomo jednak jakie były ustalenia co do wnoszenia opłat między lokatorami a właścicielem lokalu. Czynsz musi egzekwować Wspólnota. Dodała, że Komisja powinna podjąć decyzję co do zasadności skargi.

Radny *Krzysztof Sarnowski* wyraził zdanie, że skargę należy uznać za bezzasadną, gdyż nie ma przepisów potwierdzających zarzuty.

Radca prawny powtórzyła, że główny zarzut dotyczy podłączenia wody, jednak do zapewnienia wody nie jest potrzebny tytuł prawny do lokalu.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poparł stanowisko radnego Sarnowskiego.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Sicienko i Kierownika Zakładu Komunalnego w Sicienku uznający skargę za bezzasadną.

Za przyjęciem projektu uchwały głosowało 2 radnych. W głosowaniu uczestniczyło 2 radnych.

Projekt uchwały został przyjęty jednogłośnie.

PROJEKT UCHWAŁY W SPRAWIE ROZPATRZENIA SKARGI NA DZIAŁALNOŚĆ WÓJTA GMINY SICIENKO I KIEROWNIKA ZAKŁADU KOMUNALNEGO W SICIENKU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 2 DO NINIEJSZEGO PROTOKOŁU.

Ustalono, że *Przewodniczący Komisji Rewizyjnej* wystąpi do *Przewodniczącej Rady Gminy Sicienko* z wnioskiem o wprowadzenie projektu uchwały do porządku obrad najbliższej Sesji Rady Gminy, tj. 30 grudnia 2013 r.

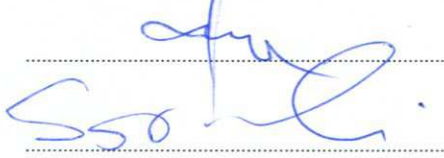

Na tym protokół zakończono.
Protokołowała Katarzyna Batka

K. Batka

Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej

Andrzej Grzelak
Andrzej Grzelak

**Lista obecności
na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej
w dniu 10 grudnia 2013 roku**

Imię i nazwisko	Podpis
1. Andrzej Grzelak	
2. Krzysztof Sarnowski	
3. Jadwiga Świątkowska	NIEOBECNA
4. Krzysztof Wojnowski	NIEOBECNY