

**UCHWAŁA NR XXX/391/2016
RADY MIEJSKIEJ KALISZA**

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi pana [Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miejskiej] na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.

Na podstawie art. 18a ust. 1 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi wniesionej przez pana ██████████* na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu stwierdza się, że skarga jest zasadna.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej Kalisza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej Kalisza
/.../
Andrzej Plichta*

* *Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miejskiej.*

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXX/391/2016
RADY MIEJSKIEJ KALISZA

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi pana [*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miejskiej*] **na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.**

Dnia 6 września 2016 r. Prezydent Miasta Kalisza zgodnie z właściwością przekazał Radzie Miejskiej Kalisza skargę pana ██████████* na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.

Przedmiotem skargi na dyrektora MZBM jest niedopełnienie obowiązków oraz przekroczenie uprawnień.

Rada Miejska Kalisza Uchwałą nr XXVIII/340/2016 z dnia 29 września 2016 r. zleciła Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Kalisza zbadanie skargi pana ██████████* na działalność dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.

Pan ██████████* w skardze do Prezydenta Miasta Kalisza:

1. Twierdzi, że pani Marzena Wojterska, dyrektor MZBM w Kaliszu, wycofała się z uzgodnionego wcześniej z poprzednim dyrektorem panem Wojciechem Bachorem, terminu remontu klatki schodowej w budynku, w którym mieszka autor skargi. Obecny dyrektor odmowę uzasadnia gigantycznym zadłużeniem nieruchomości. Zdaniem skarżącego obecna pani dyrektor zastosowała zasadę odpowiedzialności zbiorowej w stosunku do wszystkich mieszkańców kamienicy, którzy w większości nie zalegają z opłatami za czynsz.
2. Uważa, że pani dyrektor nie podejmuje działań w stosunku do uciążliwego lokatora kamienicy, który w jednopokojowym mieszkaniu przetrzymuje ponad 20 kotów i psa. Wielokrotne interwencje do administratora, zarządcy i straży miejskiej nie przyniosły żadnych rezultatów. Fetor wydobywający się z tego mieszkania jest uciążliwy dla sąsiadów.
3. Wnosi, że pani dyrektor dotąd nie ustaliła urzędnika winnego zaniechania, które spowodowało generowanie długów przez niektórych lokatorów. Wskazał konkretny przypadek lokatorki, która za czynsz nie płaciła przez 30 lat. Dzisiaj dług wynosi 100 tys złotych przy zadłużeniu całej posesji na kwotę 350 tys złotych.
4. Zarzuca, że pani Marzena Wojterska żywi osobistą niechęć do jego osoby, czego dowodem jest odmowa umorzenia części jego zadłużenia. Decyzja dyrektora, zdaniem skarżącego, byłaby zasadna ze względu na zawyżoną w dokumentach MZBM

powierzchnię wynajmowanego mieszkania i naliczanie przez 17 lat opłaty wyższej od tej, jaka powinna być ustalona do rzeczywiście użytkowanej powierzchni.

Do skargi pan [REDAKTOWANE]* załącza wniosek skierowany 30 maja 2016 roku do pani wiceprezydent Miasta Kalisza, która nadzoruje działalność dyrektora MZBM i gospodarkę mieszkaniową w mieście. Stawia w nim dyrektor Marzenie Wojterskiej identyczne zarzuty. Jednocześnie szerzej opisuje okoliczności. Podnosi fakt, że jego żądanie remontu choćby tylko jednej klatki schodowej wynika z działań poczynionych przez lokatorów, którzy sami doprowadzili do wydania wyroku eksmisyjnego uciążliwego lokatora, usunęli nieczystości z piwnicy, zaopatrzyli drzwi w nowe zamki i wymusili na operatorze telewizji kablowej ukrycie instalacji pod tynkiem. Dlatego domagają się przyzwoitych warunków do życia, remontu klatki schodowej i montażu domofonu. To obiecał im poprzedni dyrektor. Autor skargi podaje przykład działania MZBM w przypadku lokatora, prawdopodobnie chorego psychicznie, a przynajmniej wymagającego stałej opieki społecznej, któremu przydzielono lokal komunalny. Ze względu na zanieczyszczenia klatki schodowej, gdzie ów lokator załatwia swoje potrzeby fizjologiczne, postawiono w podwórzu ubikację typu toi-toi, która wkrótce stała się toaletą publiczną głównie dla ludzi z marginesu. Koszty wynajmu i utrzymania zdewastowanego kontenera sanitarnego ponosili lokatorzy kamienicy i tym samym obciążano wydatkami konto budynku.

Podjęto następujące czynności w celu zbadania zasadności skargi.

1. Przeprowadzono rozmowy z autorem skargi, który oznajmił gotowość wycofania się z zarzutów pod warunkiem remontu przynajmniej jednej klatki schodowej w wymienionej kamienicy. Dyrektor MZBM w bezpośredniej rozmowie odmówiła wykonania tego remontu ze względu na obowiązujące przepisy.
2. Przeprowadzono wizję lokalną w kamienicy, w której mieszka skarżący. Stwierdzono, że stan klatek schodowych i panujące tam warunki urągają godności lokatorów.

Z dokumentów dotyczących pana [REDAKTOWANE]*, przekazanych przez panią Marzenę Wojterską dyrektor MZBM wynika, że:

1. W 2002 pracownik spółki wielobranżowej wykonał "Protokół przesłuchania świadka" i przesłuchał w charakterze świadków sąsiadów pana [REDAKTOWANE]* na okoliczność zamieszkania w jego lokalu dodatkowej osoby z rodziny. Urząd Miejski w Kaliszu wszczął w tej sprawie postępowanie wyjaśniające i badał zarzuty. Rezultatu nie podano.
2. W 2006 roku pan [REDAKTOWANE]* miał wszcząć awanturę w siedzibie MZBM a ówczesny dyrektor pan Bogdan Iwanaszko zgłosił ten fakt policji. W zawiadomieniu pada stwierdzenie, że lokator był pod wpływem alkoholu i dopuścił się czynnej napaści na pracowników MZBM, cyt. (...) *szarpiąc za rękaw i używając obelżywych epitetów* (...). Ze względu na powtarzający się charakter tych zachowań dyrektor domagał się od policji zdecydowanych działań. Przyczyną awantur była odmowa wymiany stolarki okiennej z powodu zaległości czynszowych wymienionego. Rezultatu tego zgłoszenia nie podano.
3. W 2014 roku MZBM poinformował Wydział Środowiska, Rolnictwa i Gospodarki

Komunalnej Urzędu Miejskiego w Kaliszu o zgłoszeniu przez pana [REDAKTOWANE]* uciążliwego hałasu z zakładu, wybudowanego pod jego oknami. Wydział nie potwierdził skargi, lecz właściciela zakładu zobowiązano do zamykania okien pomieszczenia produkcyjnego podczas działania hałaśliwych maszyn.

4. W 2014 roku MZBM informuje jednego z lokatorów przedmiotowej kamienicy o uciążliwym charakterze jego działalności związanej z opieką nad bezdomnymi kotami i wzywa do wywiezienia zwierząt w terminie 7 dni. Miesiąc później MZBM informuje Towarzystwo Opieki nad Zwierzętami o sprawie i prosi o pomoc. Załącza notatkę służbową pracownika Straży Miejskiej Kalisza, który na prośbę mieszkańców kamienicy wspólnie z członkami Stowarzyszenia Help Animal odwiedza mieszkanie i potwierdza treść zgłoszenia oraz zarzuty zawarte w skardze pana [REDAKTOWANE]*. MZBM załącza wyrok eksmisyjny - jako efekt tych działań - i sentencję, z której wynika prawo lokatora do lokalu socjalnego. Rezultatu ostatecznego rozwiązania sprawy nie podano.
5. W 2016 roku dyrektor MZBM pismem datowanym na dzień 20 maja 2016 odpowiada autorowi skargi, że remontu 2-ch klatek schodowych nie wykona ze względu na narastające zadłużenie wspomnianej kamienicy, które wynosi już 379.900 zł. Dyrektor informuje, że wobec powyższego remont w roku bieżącym, ani w następnych latach będzie niemożliwy i przypomina o konieczności regularnego wnoszenia opłat czynszowych. Na końcu wyjaśnia, że budynek stanowi własność prywatną a Miasto Kalisz nie może inwestować środków publicznych w mienie prywatne.
6. W 2016 roku wiceprezydent Miasta Kalisza odpowiada na skargę pana [REDAKTOWANE]* na dyrektora MZBM. Wiceprezydent przychyliła się do stanowiska dyrektora MZBM i odmawia pozytywnego rozpatrzenia wniosku w sprawie remontu klatki schodowej. Przypomina o zadłużeniu kamienicy i zapewnia, że uciążliwa lokatorka z kotami będzie eksmitowana po przydzieleniu lokalu socjalnego. Dalej wyjaśnia, że decyzja o zainstalowaniu w podwórzu przenośnego kontenera sanitarnego została podjęta na wniosek najemców, których dotyczył problem niechcianego współlokatora. Obiecuje, że jeśli informacja o uszkodzeniu kontenera potwierdzi się, to będzie on usunięty w ciągu kilku dni. Jednocześnie informuje, że koszt utrzymania kontenera toi-toi wynosi 100 zł miesięcznie, a nie 900 zł, jak wynikało ze skargi.

Budynek, o którym mowa, stanowi własność prywatną i nie należy do zasobów komunalnych miasta. Jednak obiekt w 1982 roku z urzędu od Lokalnego Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości przejęła administracja państwowa a następnie samorządowa i tym samym przyjęła na siebie pełną odpowiedzialność za stan obiektu. Zarządcą tejże nieruchomości jest Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu. Zarządca jest zobowiązany na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego art. 752-757 do działania z korzyścią dla osób, których sprawy prowadzi, w tym przypadku dla domniemanego właściciela nieruchomości. MZBM miał i nadal ma obowiązek prowadzenia takiego zarządu aby zapobiec zadłużaniu kamienicy i degradacji jej stanu technicznego. Obwinienie lokatorów i stosowanie odpowiedzialności zbiorowej nie jest właściwym

rozwiązaniem. Zadłużenie powstało z powodu zaległości kilku lokatorów, a nie zbiorowej zmowy 56 rodzin mieszkających w budynku. Winę za ten stan rzeczy ponosi wyłącznie administrator i zarządca kamienicy. Po wizji lokalnej zespół ze zrozumieniem przyjął opinię wyrażoną przez mieszkańców, którzy uważają, że na skutek rabunkowej gospodarki, polegającej wyłącznie na zbieraniu opłat czynszowych, przy jednoczesnym unikaniu remontów, stan kamienicy uległ pogorszeniu. W konsekwencji także warunki bytowe lokatorów spadły do poziomu, który zmusza ich do życia poniżej ludzkiej godności, narażając na codzienną konfrontację z przejawami patologii. W efekcie wśród lokatorów pojawiają się przypadki buntu, czasem przybierającego formy agresji, nihilizmu i zachowań odbiegających od norm powszechnie przyjętych za społecznie akceptowalne. Błędne koło prowadzi ostatecznie do ruiny obiektu, degradacji normalnych więzi międzysąsiedzkich i dysfunkcji całego systemu "naczyni połączonych" w przedmiotowym budynku.

W związku z powyższym skargę należy uznać za zasadną.

Jednocześnie komisja rewizyjna zwraca uwagę Prezydenta Miasta Kalisza na narastający problem 130 prywatnych nieruchomości pod zarządem MZBM, których statut wymaga pilnego uregulowania, jak w przypadku kamienicy przy ulicy [REDAKTOWANE]*. Jednocześnie zespół wyklucza w tym przypadku odpowiedzialność dyrektora MZBM, którego wiąże błędna interpretacja obowiązujących przepisów i oparty na niej regulamin zakładu.

Zgodnie z art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego organem właściwym do rozpatrzenia skargi na działalność wójta, burmistrza lub prezydenta miasta oraz kierowników gminnych jednostek organizacyjnych z wyjątkiem spraw określonych w art. 229 pkt 2 tej ustawy jest rada gminy.

W świetle powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.

*Przewodnicząca
Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej Kalisza
/.../
Małgorzata Zarzycka*

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miejskiej.