

OPR. BR. OK. 1. PP. 2025

Wydział Legislacyjny - Prawny i Kadr
Biuro Prawne

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WŁOCŁAWEK
z dnia

Data wpl. 2025-08-20

w sprawie rozpatrzenia skargi P M: K: na działalność Prezydenta Miasta
wrocławsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) i art. 229 pkt 3, art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z 2025 r. poz. 769)

uchwała się, co następuje:

- § 1. Uznać skargę F M K: na działalność Prezydenta Miasta Wrocławsk za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu uchwały.
- § 2. Zobowiązać Przewodniczącą Rady Miasta Wrocławsk do udzielenia odpowiedzi stronie skarżącej i przekazania treści uchwały wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o treści art. 239 kpa.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miasta

Ewa Szczepańska

DYREKTOR BIURA

Małgorzata Feliniak

Sprawdzono pod względem legislacyjnym
RADCA PRAWNY

mgr Anna Kaniawska
Tr/WJ-186

24.08.2025

110: 1340735

UZASADNIENIE

Podczas obrad w dniu 18 sierpnia 2025 roku, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji rozpatrzyła skargę Pani M.K. na działalność Prezydenta Miasta Włocławek.

Przedmiotem skargi jest zaniechanie działań właścicielskich przez Gminę Miasta Włocławek, które w ocenie strony skarżącej, naruszają obowiązujące przepisy prawa, dobro mieszkańców, zasady współżycia społecznego i ochrony środowiska.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zapoznała się z materiałem skargowym zawierającym wyjaśnienia Prezydenta Miasta Włocławek, wyrażone w piśmie z dnia 17 lipca 2025r. (data wpływu do Rady Miasta 21 lipca 2025r.) i ustaliła, iż budynek położony przy ul. Św. Antoniego, o którym mowa w skardze, stanowi wspólnotę mieszkaniową z udziałem miasta wynoszącym 58%. Od lutego 2001 r. administrowaniem budynkiem zajmuje się firma Zarządzanie i Obrót Nieruchomościami Zarządca Sp. z o.o., na podstawie umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. Na uwagę zasługuje fakt, że wspólnota mieszkaniowa tworzy się z mocy prawa. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Użytego przez ustawodawcę określenia „tworzy” nie należy jednak interpretować w ten sposób, że powstanie wspólnoty mieszkaniowej wymaga działań założycielskich, ponieważ jest to niezależne od woli właścicieli. Wspólnotę mieszkaniową tworzą właściciele wszystkich lokali mieszkalnych, jak i niemieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej ma charakter pochodny względem prawa własności lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości, w tym prawa współwłasności lokalu w częściach ułamkowych. Nie można do wspólnoty wstąpić czy z niej wystąpić. Skutki te mogą zaistnieć tylko jako następstwo nabycia i utraty własności (udziału we współwłasności) takiego lokalu. Tym samym, członkiem wspólnoty uprawnionym i obowiązującym do zarządzania nieruchomością wspólną (głosowania nad uchwałami) może być tylko właściciel i współwłaściciel nieruchomości. Pani M. K. zajmuje lokal na podstawie umowy zawartej z Administracją Zasobów Komunalnych, która działając w imieniu Miasta, nadzoruje lokale naszego zasobu mieszkaniowego.

Temat podłączenia do budynku centralnego ogrzewania, był przedstawiany na zebraniu sprawozdawczym Wspólnoty w dniu 21 marca 2025 r. Wówczas ustalono, że z uwagi na aktualne zobowiązania finansowe, dotyczące spłaty kredytu podjętego na modernizację – docieplenie budynku, Wspólnota nie ma możliwości wygospodarowania dodatkowych środków inwestycyjnych. Okres spłaty kredytu przypada na 2031 rok.

Gmina Miasto Włocławek pomimo posiadania większościowego udziału, jest jednym z właścicieli wspólnoty mieszkaniowej. Sam fakt posiadania przez Miasto większościowego udziału, nie zwalnia z obowiązku współdziałania ze wspólnotą. Miasto nie może samodzielnie podjąć decyzji o podłączeniu do sieci centralnego ogrzewania tylko swoich lokali, z pominięciem reszty wspólnoty. Instalacje grzewcze w budynku, które służą do użytku wszystkich lokali, stanowią część wspólną nieruchomości. Oznacza to, że każdy właściciel lokalu ma udział w tej części i ma prawo współdecydować o jej losach.

Nie bez znaczenia pozostają kwestie techniczne i ekonomiczne: Zmiana sposobu ogrzewania budynku wiąże się z szeregiem kwestii technicznych, które dotyczą całej konstrukcji, takich jak piony grzewcze, izolacja, bilans cieplny. Podłączanie tylko części lokali mogłoby zaburzyć funkcjonowanie całego systemu grzewczego i wpłynąć negatywnie na komfort cieplny pozostałych mieszkańców, a także na koszty ogrzewania. Miasto, jako właściciel większościowy, może próbować przekonać pozostałych właścicieli do podjęcia uchwały o podłączeniu całego budynku. Jednakże, nie może narzucić im swojej woli i przymusowo podłączyć tylko swoich lokali, jeśli reszta wspólnoty się na to nie zgodzi.

W odniesieniu do zarzutów, dotyczących obowiązku Miasta w kontekście uchwały nr VIII/136/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa kujawsko-pomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, tzw. uchwały antysmogowej wskazać należy, że Miasto, podobnie jak wszyscy inni właściciele, jest zobowiązane do przestrzegania obowiązującego prawa. W lokalach zasobu funkcjonują piece kaflowe, które nie spełniają obecnych norm emisji. Miasto jako właściciel tych lokali, jest świadome konieczności dostosowania źródeł ciepła do obowiązujących wymogów antysmogowych. Prowadzone są analizy i przygotowywane plany, dotyczące indywidualnej modernizacji systemów grzewczych w lokalach komunalnych, z uwzględnieniem przepisów antysmogowych oraz z troską o zapewnienie należytych warunków mieszkalnych najemcom. Proces ten, dotyczący poszczególnych lokali, jest weryfikowany pod kątem technicznym i finansowym. Sukcesywnie budynki miejskie poddawane są termomodernizacji, wraz ze zmianą sposobu ogrzewania. Proces ten jest jednak kosztowny i długofalowy, dlatego też Miasto stara się korzystać także z środków zewnętrznych. Aktualnie czeka na rozpatrzenie 25 wniosków, złożonych do Banku Gospodarstwa Krajowego, o przyznanie premii na kompleksową termomodernizację budynków.

W kwestii braku podejmowania odpowiednich działań, zarzutu naruszenia prawa oraz sytuacji finansowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Św. Antoniego 1, należy podkreślić, że Miasto nie uchyla się od swoich obowiązków. Gmina Miasto Włocławek, podobnie jak inne samorządy, działa w oparciu o budżet, który jest planowany i realizowany zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

Środki finansowe na modernizację budynków są ograniczone, a wszelkie inwestycje muszą być uzasadnione ekonomicznie i prawnie. W przedstawionej przez Panią M.K. skardze brakuje uwzględnienia, iż finansowanie inwestycji tego typu, obejmujących całą nieruchomość wspólną, zgodnie z obowiązującymi przepisami spoczywa na wszystkich właścicielach lokali, proporcjonalnie do ich udziałów. Miasto, jako właściciel, jest zobowiązane do partycypowania w kosztach, ale nie do ich wyłącznego pokrywania. Skarżąca pomija również fakt, że Miasto jako jednostka samorządu terytorialnego ma szerokie spektrum zadań do realizacji, a środki finansowe z przeznaczeniem na gospodarkę mieszkaniową są alokowane z uwzględnieniem priorytetów i możliwości budżetowych. Miasto, pomimo dążenia do poprawy jakości życia mieszkańców i spełniania norm środowiskowych, nie może finansować w całości inwestycji, które obciążają również właścicieli prywatnych.

Aktualna sytuacja finansowa Miasta, w kontekście licznych innych zadań własnych oraz konieczności zapewnienia stabilności budżetowej, nie pozwala na ponoszenie w całości kosztów podłączenia budynku przy ul. Św. Antoniego do miejskiej sieci ciepłowniczej. Wskazane w skardze rozwiązania, dotyczące wyłącznego pokrycia kosztów przez Miasto, jako inwestora modernizującego swoje lokale, nie znajdują uzasadnienia prawnego ani finansowego w obecnej sytuacji.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji podczas posiedzenia otrzymała potwierdzenie, iż Administracja Zasobów Komunalnych została zobligowana do podjęcia działań, konsekwencją których ma być jednoznaczne rozwiązanie kwestii ogrzewania w budynku.

Po dokonaniu szczegółowej analizy dokumentacji skargowej, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji mając na uwadze przedstawiony stan faktyczny i prawny, stwierdza, iż brak jest przesłanek do uznania zasadności skargi.

Wobec powyższego, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zarekomendowała Radzie Miasta podjęcie uchwały w brzmieniu określonym w przedłożonym stanowisku.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA

Ewa Szczepańska

DYREKTOR BIURA

Małgorzata Feliniak