

**UCHWAŁA NR XIX/381/2025
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi z 14 marca 2025 r. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Bielsku-Białej**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz §2 Regulaminu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Bielsku-Białej, stanowiącego załącznik Nr 3 do Statutu Miasta Bielska-Białej (t.j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r. poz. 8040)

**Rada Miejska
p o s t a n a w i a**

§ 1. W wyniku przeprowadzonego postępowania w sprawie rozpatrzenia skargi z 14 marca 2025 r. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej, uznać skargę za bezzasadną.

§ 2. Prawne i faktyczne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Upoważnić Przewodniczącą Rady Miejskiej do udzielenia odpowiedzi Skarżącym o sposobie rozpatrzenia skargi oraz o treści art. 239 KPA.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Dorota Piegzik-Izydorczyk

Załącznik do uchwały Nr XIX/381/2025

Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

z dnia 27 listopada 2025 r.

Uzasadnienie

18 marca 2025 r. do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Bielska-Białej (KSWiP) przekazana została skarga państwa B.J.-P., M. i P.J. (Skarżący) z datą wpływu 14 marca 2025 r. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej (ZGM).

Skarga dotyczyła rzekomej beczynności ZGM o szkodliwych skutkach dla najemców mieszkań komunalnych znajdujących się w budynku przy ulicy Komorowickiej w Bielsku-Białej.

W treści skargi Skarżący zarzucają ZGM:

1) naruszenie art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez neutrzymywanie właściwego stanu budynku i lokali w zakresie:

- braku remontu ściany szczytowej budynku,
- braku zainstalowania etażowego ogrzewania gazowego w lokalach,
- braku remontu klatki schodowej;

2) niezrealizowanie obietnic wskazanych w piśmie z 4 kwietnia 2024 r.

3) brak odpowiedzi na pismo z 30 października 2024 r.

4) niewłaściwe zarządzanie nieruchomościami gminnymi,

5) oszukiwanie lokatorów polegające na deklarowaniu wykonania określonych prac, a następnie nierealizowaniu ich,

6) dyskryminację lokatorów ze względu na wiek senioralny, kondycję zdrowotną i finansową.

Skarżący podkreślają, że ta niewłaściwa działalność ZGM „wyczerpuje znamiona czynów opisanych w art.286 paragraf 1 KK.”

KSWiP podczas posiedzenia 23 września 2025 r., po zapoznaniu się z przedmiotem sprawy, w tym z pisemnymi wyjaśnieniami Dyrektora ZGM w Bielsku-Białej oraz po przeprowadzonej dyskusji uznała skargę za bezzasadną.

Komisja ustaliła poniższe fakty i okoliczności dotyczące treści skargi.

KSWiP zwróciła uwagę, że prawie 75% gminnych budynków zostało wybudowanych przed 1945 r., modernizacja całego zasobu jest procesem bardzo kosztownym, a zarazem niemożliwym do przeprowadzenia w najbliższych latach. Dlatego też w dalszym ciągu nie wszystkie potrzeby w tym zakresie pozostają zaspokojone.

W przedmiotowym budynku znajduje się 9 lokali mieszkalnych i świetlica środowiskowa. Każdy z lokali posiada niezależne ogrzewanie (elektryczne lub gazowe). Stan budynku i lokali jest znany Wynajmującemu (ZGM) – jego standard nie jest najwyższy, jednakże spełnia on swoją funkcję w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Budynek jest pod stałym nadzorem - systematycznie są przeprowadzane przeglądy wymagane przepisami prawa budowlanego oraz doraźnie, w razie potrzeby. Z protokołów przeglądów okresowych wynika, że stan ogólny budynku został uznany za zadowalający, a zalecane prace dotyczą m.in. naprawy elewacji.

Zarzut, że ZGM nie wykonuje oczekiwanych modernizacji w budynku z uwagi na to, że mieszkańcy budynku to w większości osoby w wieku senioralnym i dlatego budynek jest nierentowny jest całkowicie bezpodstawny. Realizacja zadania własnego gminy, polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach oraz zapewnianiu lokali w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń, nie jest nastawiona na zysk, a na osiągnięcie efektów społecznych. Wskazać należy, że owa „rentowność” budynku nie ma związku z wiekiem jego mieszkańców – czynsze ustalane są na podstawie m.in.

stanu technicznego budynku i lokalu, wyposażenia lokalu a także położenia budynku i pozostają co do zasady niezależne od kwestii związanych z osobą najemcy. Wyjątkiem jest sytuacja, w której czynsz może zostać obniżony jeżeli sam najemca, który pozostaje w niedostatku, byłby zainteresowany skorzystaniem z instytucji dochodowej obniżki czynszu. Opcjonalnie najemca taki może otrzymać dodatek mieszkaniowy. Natomiast o tym, czy i który budynek będzie remontowany/modernizowany decyduje wyłącznie pilność prac (w tym z uwagi na bezpieczeństwo i funkcjonalność) oraz środki finansowe jakimi dysponuje ZGM. Dodać należy, że Miasto zapewnia szereg form wsparcia grupom mieszkańców, które go wymagają – np. dla osób starszych oraz osób z niepełnosprawnościami Miasto realizuje dwa odrębne dedykowane Programy wsparcia, które szczegółowo określają narzędzia pomocowe.

Mając zatem powyższe na uwadze, KSWiP stwierdza że zarzuty naruszenia przepisów karnych oraz wskazanych w pkt 4, 5 i 6 – należy uznać za subiektywną ocenę. Zarzuty te nie znajdują odzwierciedlenia w rzeczywistości. ZGM, jako jednostka sektora finansów publicznych, oraz jak każda inna jednostka realizująca zadania o charakterze użyteczności publicznej, działa na podstawie i w granicach przepisów prawa. Ponadto, stosunki z najemcami regulują umowy cywilnoprawne. KSWiP ustaliła również, że wynajmujący pozostaje w bieżącym kontakcie z najemcami m.in. odpowiadając na wszelkie sygnały, wnioski, skargi i potrzeby. Nie oznacza to jednak realizowania wszelkich ich oczekiwań. Trudno stwierdzić na czym dokładnie miałyby polegać sugerowane przez Skarżących oszustwo. Natomiast niewłaściwe zarządzanie powierzonym zasobem najwyraźniej sprowadza się właśnie do braku realizacji indywidualnych oczekiwań lokatorów.

W zakresie zarzutu wskazanego w pkt 1) KSWiP uzyskała informację, że budynek i lokale nadają się do zamieszkania natomiast różny może być odczuwany poziom komfortu zamieszkiwania w nich. Wynajmowane lokale są wyposażone w niezbędne instalacje i w zakresie nieobciążającym najemców, poddawane są remontom i konserwacjom. Ściana szczytowa rzeczywiście wymaga remontu natomiast w aktualnym planie finansowym ZGM brak środków na ten cel. Stan ściany nie stanowi czynnika powodującego wady konstrukcyjne, a zatem zagrażającego bezpieczeństwu. Stan budynku natomiast, na wniosek jednej ze Skarżących, został zgłoszony Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dla Miasta Bielska-Białej (PINB). Na wezwanie PINB, ZGM przedłożył oryginalną dokumentację dotyczącą przedmiotowego obiektu. Stan budynku i jego poszczególnych elementów jest na bieżąco monitorowany – dlatego też w 2024 roku pozostałe odspojone tynki na elewacji zostały usunięte. W przypadku pozyskania atrakcyjnego dofinansowania zarówno ściana szczytowa jak i klatka schodowa będą mogły być wyremontowane przy czym najbardziej racjonalna byłaby modernizacja całej nieruchomości.

W kwestii niezainstalowania w całym budynku ogrzewania gazowego to należy stwierdzić, że co do zasady ZGM zmienia i ujednolica sposób ogrzewania w budynkach w czasie remontu kompleksowego. Jest to połączone m.in. z przebudową i dobudową niezbędnych przewodów kominowych, a co za tym idzie niejednokrotnie koniecznością przekwaterowania lokatorów. Remont kompleksowy wiąże się z poniesieniem bardzo wysokich nakładów. Bez pozyskania atrakcyjnego finansowania zewnętrznego Gminy nie stać na poniesienie takich kosztów ze środków własnych. Jednocześnie intensyfikacja działań w zakresie walki z niską emisją, z uwagi na drastyczny wzrost cen w branży budowlanej, a także brak wspomnianych wcześniej dofinansowań, nie postępuje tak szybko jak zakładano. Dlatego też w zasobie mieszkaniowym nadal znajdują się lokale ogrzewane kotłami na paliwo stałe. W części lokali – np. jak przy ul. Komorowickiej, montowane są elektryczne panele grzewcze (promienniki podczerwieni) – jako sposób ogrzewania szeroko wykorzystywany w lokalach mieszkalnych i nie tylko. Pustostan remontowany przez ZGM w budynku przy ul. Komorowickiej, jest lokalem, który mógł zostać wyremontowany dzięki dedykowanemu dla remontu pustostanów dofinansowaniu z Funduszu Dopłat, obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Ponieważ dofinansowanie mogło obejmować tylko lokale pozostające pustostanami, pozostałe lokale w budynku przy ul. Komorowickiej nie mogły zostać objęte przedmiotowym wnioskiem o dofinansowanie.

W nawiązaniu do zarzutu wskazanego w pkt 2), KSWiP ustaliła, że deklaracje zawarte w piśmie Prezydenta Miasta z 4 kwietnia 2024 r., zostały częściowo zrealizowane. W ubiegłym roku, wykonano prace polegające na zbiciu reszty tynków z elewacji budynku. W trakcie prowadzonych robót dokonano również skontrolowania rynien oraz czyszczenia rur spustowych oraz dostarczono materiał do wykonania chodnika (w uzgodnieniu z najemcami). Ze względu na występujące dwukrotnie zalania budynku wskutek powodzi błyskawicznej (czerwiec i wrzesień 2024 r.), odstąpiono od prowadzenia prac w lokalach mieszkalnych do czasu całkowitego osuszenia budynku. Prace naprawcze w piwnicach oraz wokół budynku zostały zakończone, przy czym w piwnicy nadal pracuje osuszacz.

Podczas obydwu ubiegłorocznych powodzi, zarówno w czerwcu jak i we wrześniu (pomimo zabezpieczenia nieruchomości workami) piwnice budynku przy ul. Komorowickiej jak i kilkudziesięciu innych budynków, zostały zalane. Po czerwcowym zalaniu mieszkańcy samodzielnie porządkowali piwnice, a ZGM zorganizował wywóz odpadów. Z kolei, po powodzi wrześniowej, ZGM zorganizował opróżnienie piwnic oraz wywóz odpadów. Bezpośrednio po obydwu zalaniach, ZGM przeprowadził odkażanie piwnic. Ponadto zostały wykonane betonowe podłogi piwnicy i nowe boksy piwniczne. Do czasu osuszenia piwnicy jedynie zabezpieczono okna piwniczne. Po osuszeniu piwnicy okna zostaną naprawione a ponadto zostaną wymienione także drzwi do piwnicy.

W zakresie zarzutu wskazanego w pkt 3) KSWiP uzyskała informację, że pismo z 30 października 2024 r., zostało skierowane do Prezydenta Miasta po wizji jaka została przeprowadzona w dniu 28 października 2024 r. z udziałem przedstawicieli Urzędu Miejskiego, Wód Polskich oraz Miejskiego Zarządu Dróg, w związku z powodzią jaka miała miejsce we wrześniu 2024 r. Obejmowało ono w głównej mierze materię związaną z zagrożeniem powodziowym w rejonie potoku Krzywa (ul. Konwaliowa i ul. Komorowicka – okolica mostu okularowego). Skoro zatem ZGM nie był adresatem przedmiotowego pisma to nie może być także adresatem zarzutu nieudzielenia na nie odpowiedzi.

Podsumowując powyższe należy podkreślić, że w świetle przytoczonych okoliczności nie sposób mówić o beczynności ZGM, który realizuje wszelkie niezbędne prace (tzn. takie, które zapewniają bezpieczeństwo i funkcjonalność) w budynku przy ul. Komorowickiej. Oprócz prac wskazanych już w treści niniejszych wyjaśnień, w latach 2002-2025 przeprowadzono roboty blacharsko-dekarskie, wyremontowano zewnętrzną część kominów, altanę śmietnikową, częściowo ścianę szczytową północną z wypełnieniem ubytków i iniekcją krystaliczną. W bieżącym roku zostały także częściowo wyremontowane kominy w przedmiotowym budynku (ponad dachem). Warto również dodać, że nie wszystkie niedogodności na jakie zwracają uwagę Skarżący, również poza przedmiotową skargą, są zależne od ZGM. Czynsze za lokale mieszkalne, z uwagi na standard budynku, są stosunkowo niskie. Natomiast dużym obciążeniem dla części najemców są koszty mediów jakie ponoszą, na które ani ZGM, ani Miasto nie ma wpływu.

KSWiP 23 lipca 2025 r. przeprowadziła wizję lokalną pod wskazanym w skardze adresem. Podczas spotkania mieszkańcy zwracali uwagę na beczynność ZGM i brak wykonywania jakichkolwiek prac w budynku.

Z otrzymanej przez KSWiP informacji wynika, że wszystkie prace wskazywane w dotychczasowych wyjaśnieniach zostały zrealizowane przez ZGM. Fakt, że nie odpowiadają one konkretnym i subiektywnym oczekiwaniom poszczególnych mieszkańców nie stanowi w ocenie KSWiP o beczynności zarządcy nieruchomości czy lekceważeniu mieszkańców. Tylko w 2025 r. w przedmiotowym budynku wykonano:

- uzupełnienie brakujących cegieł oraz wykonanie spoinowania muru i nadproża od strony podwórza;
- zakotwienie zarysowanego narożnika przy użyciu stalowych kotew oraz montaż szczelinomierzy do monitorowania ewentualnych przemieszczeń i postępujących rys;
- uzupełnienie balustrady balkonowej poprzez montaż brakujących tralek;
- naprawę czterech kominów ponad połacią dachową, przytynkowanie pozostałych kominów, wymiana nasad typu „rotowent” oraz montaż ław kominiarskich do każdego komina;
- odizolowanie więźby dachowej od kominów;
- montaż trzech nowych okien piwnicznych.

Poza pracami planowanymi do wykonania w dwóch lokalach częściowo zostaną uzupełnione tynki na ścianie szczytowej.

KSWiP, po zapoznaniu się z obszerną dokumentacją przedstawioną przez ZGM stwierdza, że skarga jest bezzasadna. Podjęto szereg działań konserwatorsko-remontowych ze szczególnym uwzględnieniem uzupełnieniem tynków na ścianie szczytowej, co było przedmiotem skargi. Jednocześnie zaleca się, aby ZGM tego typu usterki, wady techniczne traktował priorytetowo w ramach bieżących działań remontowych.

Mając na uwadze powyższe w ocenie KSWiP nie dostrzeżono naruszeń i niniejszą skargę w zakresie dotyczącym działalności Dyrektora ZGM w Bielsku-Białej należy uznać za bezzasadną.