

**UCHWAŁA NR XXII/456/2026  
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 26 marca 2026 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi z 21 stycznia 2026 r. na działalność 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, 1436) 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 21 stycznia 2026 r. na działalność 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-Izydorzyc**

Załącznik do uchwały nr XXII/456/2026

Rady Miejskiej w Bielsku-Białej

z dnia 26 marca 2026 r.

### Uzasadnienie

26 stycznia 2026 r. do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Bielska-Białej (KSWiP) przekazana została skarga mieszkańców budynku wielorodzinnego położonego przy ulicy Bratków (Skarżący) z datą wpływu 21 stycznia 2026 r. na działalność Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej (ZGM).

W treści skargi Skarżący zarzucają ZGM skrajnie zaniedbany stan nieruchomości, a sposób jej zarządzania jako niewłaściwy i niegospodarny.

Podnoszone są również zarzuty wieloletnich nieprawidłowości obejmujących:

- elewację zewnętrzną budynku będącą w bardzo złym stanie technicznym,
- zużyte i nieszczelne okna na klatce schodowej, kwalifikujące się do natychmiastowej wymiany,
- brak generalnego remontu klatki schodowej, w tym wymiany drzwi wejściowych,
- balkony w stanie zaawansowanej degradacji, noszące cechy spróchnienia,
- zapchane, popękane i nieszczelne rynny,
- przeciekający dach, powodujący zawilgocenia i dalszą degradację budynku,
- występowanie szczurów pod budynkiem, stanowiące poważne zagrożenie sanitarne,
- zagnieżdżenie się gołębi na elewacji i elementach budynku, powodujące jego dalszą degradację, zanieczyszczenia oraz zagrożenie sanitarno-epidemiologiczne,
- zdewastowany, nierówny i niebezpieczny chodnik bezpośrednio przed budynkiem.

KSWiP podczas posiedzenia 26 lutego 2026 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.

Budynek przy ul. Bratków wybudowany został w 1996 r., posiada 4 kondygnacje, 14 lokali mieszkalnych i użytkowych, jest przyłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej. Zgodnie z protokołem z okresowej kontroli stanu technicznego budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym jego dalsze bezpieczne użytkowanie, choć wymaga częściowych napraw balkonów oraz tynków.

Budynek ten jest jednym z kilkuset budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, a polityka remontowa jest tworzona w oparciu o stan techniczny i potrzeby remontowe całego zasobu. Struktura wiekowa tego zasobu (ponad 75% budynków wybudowanych przed 1945 r.) powoduje, że wymaga on znacznych i kosztownych nakładów w celu zapewnienia jego bezpiecznego użytkowania czy koniecznych modernizacji związanych chociażby z wymianą źródeł ogrzewania.

ZGM w ostatnich latach kompleksowo wyremontował ponad 60 budynków, a nie jest możliwe wyremontowanie całego zasobu nawet w okresie 10 czy 20 lat. Z tego powodu, nakłady na inne budynki, w szczególności te stosunkowo niedawno wybudowane są mniejsze i ograniczają się do zapewnienia ich bezpiecznego użytkowania.

Odnosząc się do podnoszonych przez Skarżących kwestii technicznych, wskazać należy, że budynek przy ulicy Bratków, znajduje się w stanie technicznym zapewniającym jego bezpieczne użytkowanie, co nie zmienia faktu, że niektóre elementy wyposażenia technicznego uległy już znacznemu zużyciu, a nawet jeżeli technicznie są sprawne, ich estetyka pozostawia wiele do życzenia.

KSWiP został przedłożony protokół z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego (będącego przedmiotem skargi) przeprowadzonej w maju ub. r. We wnioskach końcowych protokołu czytamy: "budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie".

Remont kompleksowy przedmiotowego budynku nie jest przewidziany w najbliższych latach, aczkolwiek ZGM w bieżącym roku ma zaplanowane do wykonania następujące prace remontowe:

- poprawienie stanu chodnika przed budynkiem od strony ulicy Bratków,
- wymiana drzwi zewnętrznych,
- naprawa uszkodzonej elewacji od strony ulicy Bratków,
- wymiana drewnianych elementów balkonów.

Zgodnie z otrzymaną przez KSWiP informacją, kwestie związane z czyszczeniem rynien, usunięciem przyczyn przecieków z dachu zostały już zlecone do wykonania. Odnośnie deratyzacji, ustalono, że jest ona przeprowadzana zgodnie z przepisami i miała miejsce w październiku 2025 r., aczkolwiek w związku ze zgłoszeniem problemu, ZGM zleci dodatkowe czynności w tym zakresie. Podjęte zostaną również działania związane z ograniczeniem bytowania gołębi na elewacji budynku.

Odnosząc się do kwestii prawidłowości naliczania opłat czynszowych, przeprowadzone czynności sprawdzające nie wykazały w tym zakresie żadnych nieprawidłowości. Wysokość czynszu w zasobie komunalnym odpowiada standardowi lokalu, który określany jest na podstawie wynikowej liczby punktów przypisanych każdemu z czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu – wszystkie lokale mają prawidłowo ustaloną stawkę czynszu.

Mając na uwadze powyższe w ocenie KSWiP nie dostrzeżono w niniejszej sprawie zarzucanych naruszeń i skargę w zakresie dotyczącym działalności Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej, należy uznać za bezzasadną.