

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 2026 r.

w sprawie skargi W.W. na działalność Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę W.W. z dnia 15 kwietnia 2026 r. na działalność Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2026 r.

Uzasadnienie

W dniu 15 kwietnia 2026 r. do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wpłynęła skarga W.W. na działalność Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu (dalej: „ZBK”). Zgodnie z dyspozycją art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: „k.p.a.”), skarga została przekazana w dniu 20 kwietnia 2026 r. Radzie Miejskiej w Elblągu jako organowi właściwemu do jej rozpatrzenia. Następnie, w dniu 23 kwietnia 2026 r., W.W. wniósł do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego uzupełnienie do ww. skargi. Pismo to, zgodnie z przywołanymi powyżej przepisami, zostało przekazane Radzie Miejskiej w Elblągu w dniu 20 maja 2026 r.

W skardze Skarżący zarzucił ZBK:

- 1) nierzetelne prowadzenie sprawy dotyczącej przydziału lokalu mieszkalnego poprzez przedstawienie lokali przeznaczonych do remontu, które znajdowały się w stanie skrajnego zawilgocenia i zaawansowanego zagrzybienia, z jednoczesną degradacją elementów konstrukcyjnych;
- 2) błędną interpretację złożonego oświadczenia o zgodzie na remont;
- 3) naruszenie prawa i zasad prawidłowego działania organu;
- 4) nieprawidłowości w działalności ZBK, w związku z czym wniósł o przeprowadzenie kontroli działalności ZBK oraz dokonanie oceny prawidłowości kwalifikowania lokali jako przeznaczonych do remontu;
- 5) nieprzestrzeganie standardów wynikających z przepisów prawa i orzecznictwa, wnosząc jednocześnie o zobowiązanie organu do ich przestrzegania;
- 6) sprzeczność z przepisami prawa uchwały Rady Miejskiej w Elblągu nr XI/270/2025 z dnia 13 listopada 2025 r. w sprawie Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg.

W myśl art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych.

Komisja skarg, wniosków i petycji Rady Miejskiej w Elblągu ustaliła, co następuje.

W celu realizacji polityki mieszkaniowej Rada Miejska w Elblągu, na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podjęła w dniu 13 listopada 2025 r. uchwałę nr XI/270/2025 określającą zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg. Powyższa uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego w dniu 21 listopada 2025 r. poz. 4366.

Zgodnie z powyższą uchwałą procedura ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego obejmuje złożenie wniosku, ujęcie w rejestrze osób oczekujących, uzyskanie pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz umieszczenie na liście przydziału lokali mieszkalnych. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego są informowane o możliwości ubiegania się o lokal do remontu wykonywanego we własnym zakresie i na własny koszt oraz zapoznawane z możliwym zakresem prac niezbędnych do wykonania. Złożenie oświadczenia o przyjęciu lokalu do remontu następuje dobrowolnie i powinno być poprzedzone oceną możliwości wykonania niezbędnych prac remontowych. Zgodnie z § 8 pkt 7 załącznika do ww. uchwały trzykrotna odmowa przyjęcia propozycji lokalu do zasiedlenia bądź do remontu powoduje skreślenie wnioskodawcy z listy przydziału oraz z rejestru osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.

W dniu 19 lutego 2025 r. Skarżący złożył oświadczenie wyrażające zgodę na przyjęcie zaproponowanego lokalu mieszkalnego bez względu na jego standard i wyposażenie. Jednocześnie oświadczył, że jest świadomy zakresu remontu, który może obejmować m.in. wymianę lub montaż stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, źródła ogrzewania, instalacji elektrycznej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej, wymianę lub uzupełnienie tynków na ścianach i suficie, wymianę urządzeń sanitarnych oraz że wszelkie prace wykona wyłącznie we własnym zakresie i na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów lub zaliczenia ich na poczet

czynszu. W związku ze złożonym oświadczeniem Skarżący został umieszczony na liście osób oczekujących na przydział lokalu do remontu na rok 2026.

W dniu 23 marca 2026 r. ZBK przedstawił Skarżącemu dwie propozycje lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia po przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę niezbędnych prac remontowych. Lokale te znajdują się w budynkach poddanych obowiązkowym pięcioletnim kontrolom okresowym stanu technicznego obiektu budowlanego w zakresie branży konstrukcyjno-budowlanej oraz sanitarnej. Kontrole te przeprowadzono odpowiednio w dniach 25 listopada 2025 r. oraz 17 grudnia 2025 r., zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wyniki przeprowadzonych kontroli nie wykazały nieprawidłowości uniemożliwiających dalsze użytkowanie budynków zgodnie z ich przeznaczeniem. Występowanie zawilgocenia oraz śladów zagrzybienia może wynikać z długotrwałego braku ogrzewania oraz niewystarczającej wentylacji lokali, które przez dłuższy czas pozostawały niezamieszkałe. Okoliczności te nie przesądzają o braku możliwości zakwalifikowania lokali do remontu i ich dalszego użytkowania, ani o nieprawidłowościach w działaniu ZBK.

Odnosząc się do zarzutu błędnej interpretacji oświadczenia złożonego przez Skarżącego w dniu 19 lutego 2025 r., należy wskazać, że z jego treści jednoznacznie wynikała zgoda na przyjęcie lokalu wymagającego przeprowadzenia prac remontowych we własnym zakresie i na własny koszt.

W odniesieniu do wniosku W.W. o przeprowadzenie kontroli działalności ZBK wskazać należy, że przeprowadzone postępowanie skargowe nie wykazało naruszenia praw i zasad prawidłowego działania jednostki, nieprawidłowości w działalności ZBK oraz nieprzestrzegania standardów wynikających z przepisów prawa, które uzasadniałyby podjęcie odrębnych działań kontrolnych.

W kwestii zarzutu dotyczącego domniemanej sprzeczności z przepisami prawa uchwały Rady Miejskiej wskazać należy, że jej ocena nie może być dokonana w ramach prowadzonego postępowania skargowego prowadzonego przez organ stanowiący. Kontrola zgodności aktów prawa miejscowego z obowiązującymi przepisami jest powierzona właściwym organom nadzoru oraz sądom administracyjnym.

Mając powyższe na względzie, należało rozstrzygnąć jak w uchwale.

Pouczenie o treści art. 239 k.p.a.

§ 1. W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.