

**Projekt**

z dnia 19 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie skargi G. Sz. na beczynność Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie**

Na podstawie art. 18 b ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 ze zm.) Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

**§ 1.** Skargę G. Sz.<sup>1)</sup> na beczynność Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie uznaje się za bezzasadną. Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Olsztyna, zobowiązując go do poinformowania Skarżącej o sposobie załatwienia skargi oraz przesłania odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

Łukasz Łukaszewski

---

<sup>1)</sup>Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902 ze zm.). Wyłączenia dokonała Ewa Kowalska Inspektor w Biurze Rady Miasta UM Olsztyna.

## Uzasadnienie

Pani G. Sz.<sup>1)</sup> zam. ... w dniu 6 lutego 2026 r. skierowała do Rady Miasta Olsztyna skargę na bezczynność Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

Mając na uwadze zapis § 1 pkt. 6 Uchwały Nr LIII/1026/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 września 2018 r. w sprawie zmiany Statutu Miasta Olsztyna, Przewodniczący Rady Miasta przekazał do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Olsztyna ww. skargę celem przygotowania projektu rozstrzygnięcia.

Skarżąca wniosła skargę, która dotyczy bezczynności Zarządcy Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie i uporczywego ignorowania przez urzędników faktu uszkodzenia poszycia dachowego i stropu jako przyczynę dużej niedopłaty za ogrzewanie w sezonie grzewczym 2023/2024. W dniu 23 grudnia 2023 r. w lokalu Skarżącej doszło do zwarcia instalacji elektrycznej. Podczas interwencji elektryka stwierdzono zalanie instalacji z nieszczelnego dachu. Zarządca przez 6 miesięcy zimowych pozostawił otwór w stropie. Skarżąca zabezpieczyła otwór folią plastikową oraz aluminiową, co nie stanowiło wystarczającej bariery termoizolacyjnej. Według Skarżącej zgodnie z art. 662 Kodeksu Cywilnego wynajmujący ma obowiązek utrzymywać lokal w stanie przydatnym do użytku, a pozostawienie nieszczelności w suficie podczas sezonu zimowego jest złamaniem wskazanego obowiązku. Pani G. Sz. żąda anulowania niedopłaty za ogrzewanie w części wynikającej z awarii.

Komisja rozpatrywała przedmiotową sprawę na posiedzeniu w dniu 16 marca 2026 roku. Uzyskała informację iż, zgłaszane przez Panią G. Sz. uwagi dotyczące zajmowanego lokalu były przedmiotem wielokrotnych oględzin, korespondencji oraz podejmowania działań naprawczych. Każdorazowo Zakład Lokali i Budynków Komunalnych przekazywał zgłoszenia do inwestora oraz wykonawcy przebudowy budynku, która została odebrana protokolarnie w dniu 29.10.2018 r. Okres gwarancji na wykonanie roboty trwał od dnia 30.10.2018 r. do 29.10.2025 r. W wyniku tych działań wykonawca m.in. uzupełnił izolację termiczną na poddaszu w obrębie lokalu (październik 2019 r.), usunął przewiewy w pomieszczeniach nieużytkowych i zabezpieczył je membraną dachową (czerwiec 2022 r.) oraz usunął przeciek i jego przyczynę na suficie w aneksie kuchennym. (luty 2022 r.). Każdorazowo prace wykonane w lokalu były odbierane i pisemnie potwierdzane przez najemcę. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za lata 2023 i 2024 zostały sporządzone na podstawie wskazań ciepłomierzy oraz obowiązujących w Zakładzie Lokali i Budynków Komunalnych w danym okresie współczynników korygujących. Prawdliwość działania urządzeń pomiarowych nie była przez Skarżącą kwestionowana i nie została podważona w toku kontroli. Niezależnie od powyższego Zakład Lokali i Budynków Komunalnych pozyskał od zewnętrznej, wyspecjalizowanej firmy opracowanie nowych współczynników korygujących. Zostały one wyliczone na podstawie mocy zamówionej dla centralnego ogrzewania w każdym lokalu. Zastosowanie tej metody gwarantuje uzyskanie wysoce precyzyjnych i wiarygodnych danych. Metoda ta uwzględnia zarówno powierzchnię, jak i kubaturę pomieszczeń, co jest szczególnie istotne w przypadku zróżnicowanych wysokości, np. skosów dachu czy strychów. Dla zajmowanego przez Panią G. Sz. lokalu współczynnik ten został ustalony na poziomie 0,52 i został wykorzystany przy rozliczeniu centralnego ogrzewania za 2025 r. Natomiast rozliczenia kosztu centralnego ogrzewania za lata 2023 i 2024 zostały wykonane przy uwzględnieniu współczynnika korygującego na poziomie 0,7. Należy również wskazać, iż koszty ogrzewania ponoszone przez Skarżącą nie są wysokie w porównaniu do innych lokali gminnych o zbliżonym metrażu. Dokonano analizy porównawczej kosztów centralnego ogrzewania oraz ilości zużytego ciepła wskazanej przez lokalowe ciepłomierze dla dwóch lokali znajdujących się w tym samym budynku, posiadających identyczny metraż oraz taki sam współczynnik korygujący. Analiza zużycia energii cieplnej w latach 2023-2025 wykazała, że lokal zajmowany przez Skarżącą zużywa od ok. 22% do 46% mniej energii niż lokal porównywany, przy czym zużycie we wskazanym lokalu systematycznie maleje. Tak istotne i pogłębiające się różnice w zużyciu energii cieplnej wskazują, że lokal nr ... jest ogrzewany w stopniu niższym. Długotrwałe niedogrzewanie pomieszczeń może prowadzić do wychładzania przegród budowlanych, kondensacji pary wodnej oraz powstawania zawilgoceń, co może być błędnie interpretowane jako wady budowlane, podczas gdy ich przyczyną jest niewystarczające ogrzewanie lokalu.

---

<sup>1)</sup> Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902 ze zm.). Wyłączenia dokonała Ewa Kowalska Inspektor w Biurze Rady Miasta UM Olsztyna.

W świetle uzyskanych wyjaśnień, przeprowadzonej dyskusji Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniu w dniu 16 marca 2026 r. w wyniku głosowania uznała za bezzasadną skargę G. Sz. na beczynność Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

PRZEWODNICZĄCA KOMISJI SKARG  
WNIOSKÓW I PETYCJI

Katarzyna Faliszewska

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

Łukasz Łukaszewski