Projekt

z dnia 27 października 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie skargi D. i S. S. na działania Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie

Na podstawie art. 18 b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 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 D. i S. S.[1)] na działania 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 Skarżących 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

[1)] 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

Państwo D. i S. S.[1)] zam. ... w dniu 8 września 2026 r. skierowali do Prezydenta Olsztyna skargę na działania Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

Prezydent Olsztyna na podstawie art. 231 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 ze zm.) przekazał Przewodniczącemu Rady Miasta skargę Państwa D. i S. S. na działania 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.

Skarżący złożyli skargę na działania Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie w związku z brakiem terminowego i merytorycznego załatwienia sprawy oraz brakiem pisemnej odpowiedzi na wnioski, pomimo upływu terminu wyznaczonego samodzielnie przez ZLiBK (wyznaczonego pierwotnie do dnia 20 sierpnia 2026 r.), braku przedstawienia wyników przeprowadzonych oględzin lokalu (z dnia 24 lipca 2026 r.) oraz braku informacji o rezultatach bądź zleceniu zapowiadanej ekspertyzy technicznej. Skarżący wskazują na bezczynność i brak reakcji Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w sprawie zgłaszanych problemów z instalacją wodno-grzewczą w wynajmowanym lokalu (skrajnie niskie ciśnienie wody, nawracające awarie i hałasy w instalacji centralnego ogrzewania). Wnioskują o zajęcie stanowiska w sprawie wniosku o korektę i weryfikację kosztów ogrzewania za sezon 2025/2026 w odniesieniu do nieogrzewanej powierzchni łazienki i przedpokoju.

Na posiedzeniu w dniu 20 października 2026 r. Komisja uzyskała informacje, iż wynajmowany lokal znajduje się w budynku zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową, a instalacja centralnego ogrzewania wraz z pionami i węzłem cieplnym stanowi nieruchomość wspólną. Gmina Olsztyn nie posiada uprawnień do samodzielnego wykonywania prac remontowych ani zlecania ekspertyz technicznych bez zgody i uchwały Wspólnoty. ZLiBK od grudnia 2025 r. skierował do Administratora budynku siedem wystąpień pisemnych (w tym pięć wezwań do przeprowadzenia szczegółowej ekspertyzy technicznej) oraz uczestniczył w spotkaniach z MPEC, PWiK oraz wykonawcą instalacji. Ponadto doprowadzono do ponownego uruchomienia pompy hydroforowej, co ustabilizowało ciśnienie wody. Pracownicy Zakładu przeprowadzili też trzykrotne oględziny lokalu (w tym w dniu 24 lipca 2026 r.). Skuteczność działań naprawczych była ograniczona z powodu postawy samych skarżących, którzy w marcu 2026 r. dwukrotnie nie udostępnili lokalu pracownikom firmy serwisowej, a w kwietniu 2026 r. nie wyrazili zgody na montaż zaworu odcinającego, który mógł zapobiec zapowietrzaniu instalacji. W kwestii kosztów ogrzewania uzyskano informacje, iż rozliczeń dokonuje Wspólnota Mieszkaniowa, a nie ZLiBK. Wniosek skarżących o korektę kosztów za sezon 2025/2026 został przekazany Administratorowi nieruchomości, jednak Zarząd Wspólnoty odmówił jego uwzględnienia, zarzucając najemcom samowolną przeróbkę instalacji. W celu zweryfikowania tego zarzutu ZLiBK wystąpił o dokumentację projektową, której do tej pory nie otrzymał. Wyznaczony pierwotnie przez ZLiBK termin na odpowiedź (do 20 sierpnia 2026 r.) nie został dotrzymany z obiektywnych przyczyn – oczekiwania na kluczowe informacje, dokumentację techniczną oraz wyniki weryfikacji węzła cieplnego przez MPEC, które znajdują się w wyłącznej dyspozycji Wspólnoty Mieszkaniowej. Stosunek łączący strony ma charakter cywilnoprawny (umowa najmu), wobec czego do korespondencji nie mają zastosowania sztywne terminy wynikające z Kodeksu postępowania administracyjnego. W związku z powyższym ustalono, że Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie wykorzystał wszelkie dostępne środki prawne i organizacyjne, a brak ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy wynika z braku pełnej współpracy ze strony struktur Wspólnoty Mieszkaniowej oraz samych lokatorów. ZLiBK zadeklarował dalsze egzekwowanie uprawnień kontrolnych (łącznie z rozważeniem drogi sądowej wobec Wspólnoty).

[1)] 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 20 października 2026 roku w wyniku głosowania uznała za bezzasadną skargę D. i S. S. na działania Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

PRZEWODNICZĄCA KOMISJI SKARG WNIOSKÓW I PETYCJI

Katarzyna Faliszewska

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

Łukasz Łukaszewski