Projekt

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

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie skargi M. L. na działalność 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 M. L.[1)] na działalność 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 Skarżącego 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

Pan M. L.[1)] zam. ... w dniu 1 października 2026 r. skierował do Prezydenta Olsztyna skargę na działalność Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

Prezydent Olsztyna na podstawie art. 231 § 1 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 M. L. na działalność 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, działając w imieniu mieszkańców budynku przy ul. ... podnosi, iż w wyniku wprowadzonych zmian oraz braku odpowiednich działań ze strony zarządcy terenu, zostali pozbawieni jakichkolwiek stałych i legalnych miejsc postojowych wokół swojej nieruchomości. Dotychczasowe miejsca parkingowe zostały zlikwidowane przez prywatnego właściciela, a obecna organizacja ruchu dopuszcza tam postój jedynie do 10 minut w celu rozładunku. Rozwiązanie to uniemożliwia mieszkańcom (w tym osobom z niepełnosprawnościami) stałe parkowanie pojazdów po powrocie do miejsca zamieszkania. Podwórze od tyłu budynku (ul. ...) jest w pełni zajęte przez tamtejszych lokatorów, przez co mieszkańcy bloku nr ... nie mają fizycznej możliwości zaparkowania tam swoich aut. Pozbawieni alternatywy mieszkańcy zmuszeni są korzystać z tzw. „dzikiego parkingu" w rejonie śmietników, co generuje konflikty, groźby słowne ze strony lokatorów sąsiednich bloków oraz ryzyko interwencji służb porządkowych kończących się mandatami.

Na posiedzeniu w dniu 20 października 2026 r. Komisja uzyskała informacje, iż parking przed budynkiem przy ul. ... znajduje się na działce, która nie stanowi własności Gminy Olsztyn i nie jest administrowana przez Zakład Lokali i Budynków Komunalnych W Olsztynie. Stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu wieczystym podmiotu trzeciego. Na tej nieruchomości ustanowiono służebność gruntową przejścia i przejazdu na rzecz Gminy Olsztyn. Mieszkańcy lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą z niej korzystać w zakresie wynikającym z aktu jej ustanowienia. Zgodnie z art. 285 § 1 i art. 287 Kodeksu cywilnego zakres służebności określa jej treść. Służebność przejazdu daje prawo przejazdu przez nieruchomość obciążoną. Nie daje prawa do parkowania ani długotrwałego postoju pojazdów. O sposobie korzystania z terenu, w tym o udostepnieniu go do parkowania i ewentualnych opłatach, decyduje wyłącznie podmiot, któremu przysługuje tytuł prawny nieruchomości. Gmina Olsztyn i Zakład Lokali i Budynków Komunalnych nie są stroną stosunku między Skarżącym a tym podmiotem. Nie mają też podstaw prawnych, by kształtować ten stosunek ani wpływać na niego. Zmiana zasad korzystania z parkingu, w tym montaż szlabanu i wprowadzenie odpłatności, nie była działaniem wspomnianego Zakładu. Zakład działał w granicach swoich kompetencji jako administrator budynku. Wskazał, iż kwestie parkowania należy uzgadniać bezpośrednio z podmiotem dysponującym nieruchomością. Za budynkiem przy ul. ..., w okolicy punktu gromadzenia odpadów komunalnych, nie ma urządzonego parkingu ani wyznaczonych stanowisk postojowych. Pojazdy parkują tam w sposób nieformalny. Utworzenie parkingu i miejsc postojowych, w tym miejsca dla osoby z niepełnosprawnością, wymagałoby przygotowania i zagospodarowania terenu, w tym prac budowlanych i dostosowawczych. Wiązałoby się to ze znacznymi nakładami, na które Zakład nie ma obecnie środków w planie finansowym. Niezależnie od kwestii finansowych dojazd do tej części terenu prowadzi przez działkę nr ..., obr. ... Jest to współwłasność osób fizycznych i osób prawnych i Gmina Olsztyn nie ma na niej ustanowionej służebności przejścia i przejazdu. Gmina nie może więc zapewnić trwałego, prawnie zabezpieczonego dojazdu do takiego miejsca. Gdyby właściciele działki nr ... ograniczyli przejazd, urządzone miejsce postojowe stałoby się nieosiągalne. Działka nr ..., obr. ... położona z lewej strony budynku przy ulicy ... nie stanowi własności Gminy Olsztyn i nie jest administrowana przez Zakład Lokali i Budynków Komunalnych. Natomiast działka nr ..., obr. ... stanowi własność Gminy Olsztyn, znajduje się w administrowaniu Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie. Z uwagi na ukształtowanie przedmiotowego terenu, obejmującego skarpę, brak jest możliwości jego zagospodarowania w sposób umożliwiający wyznaczenie miejsc postojowych. Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2

[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.

ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zapokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Żaden przepis nie daje mieszkańcowi, także osobie z niepełnosprawnością, roszczenia o wyznaczenie indywidualnego miejsca postojowego przy budynku. Przepisy o miejscach dla osób z niepełnosprawnością nakładają obowiązki na inwestorów i organy zarządzające ruchem. Nie tworzą prawa podmiotowego, którego mieszkaniec mógłby dochodzić od właściciela nieruchomości. Brak możliwości parkowania przed budynkiem wynika z decyzji podmiotu dysponującego nieruchomością, na którą Zakład nie miał wpływu.

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 M. L. na działalność Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

PRZEWODNICZĄCA KOMISJI SKARG WNIOSKÓW I PETYCJI

Katarzyna Faliszewska

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

Łukasz Łukaszewski