

Uchwała nr .....  
Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju  
z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**w sprawie uznania skargi na Burmistrza Miasta Duszniki-Zdrój za bezzasadną.**

Na podstawie art. 18 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. Dz. U. z 2025 r. poz. 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), Rada Miejska w Dusznikach-Zdroju uchwała, co następuje:

§ 1. Wniesioną w dniu 30 kwietnia 2026 r. skargę na Burmistrza Miasta Duszniki-Zdrój uznaje się za bezzasadną z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady, zobowiązując go do zawiadomienia skarżącego o sposobie rozpatrzenia skargi wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wojciech Kukliński

Zgodne z aktualnym  
stanem prawnym

Tomasz Stefański  
Tomasz Stefański  
ADWOKAT

### Uzasadnienie:

W dniu 30 kwietnia 2026 roku została wniesiona przez Skarżącego skarga na Burmistrza Miasta Duszniki-Zdrój dotycząca braku należytego nadzoru nad działalnością Dusznickiego Zakładu Komunalnego Sp. z o.o. z siedzibą ul. Słowackiego 32A w Dusznikach-Zdroju w zakresie zarządzania przez spółkę nieruchomością wspólną ul. Zdrojowa 17-21 w Dusznikach-Zdroju.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju po zapoznaniu się z treścią skargi na posiedzeniu komisji w dniu 07 maja 2026 r. uznała, że skarga jest bezzasadna i przedłożyła Radzie Miejskiej w Dusznikach-Zdroju stosowny projekt uchwały w tej sprawie.

Rada Miejska w Dusznikach-Zdroju uznaje, że skarga Skarżącego z dnia 30 kwietnia 2026 r. na Burmistrza Miasta Duszniki-Zdrój jest bezzasadna, z następujących przyczyn.

W odniesieniu do zarzutu braku należytego nadzoru Burmistrza nad Dusznickim Zakładem Komunalnym Sp. z o.o. (dalej: Spółka) w zakresie zarządzania nieruchomością przy ul. Zdrojowej 17-21, należy wskazać, że Spółka wykonuje te czynności na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 1 listopada 2022 r., w trybie art. 18 ust. 1 i ust. 3 ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 232).

Burmistrz Miasta, jako organ wykonawczy gminy, nie posiada uprawnień do ingerowania w treść, sposób wykonywania czy nadzór nad realizacją umów cywilnoprawnych zawieranych przez Spółkę z podmiotami trzecimi (wspólnotami). Wspólnota mieszkaniowa jest odrębnym od Gminy podmiotem ustawowym, posiadającym zdolność prawną, który samodzielnie decyduje o wyborze zarządcy i sposobie rozliczania jego pracy.

Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie należy do zadań własnych gminy w rozumieniu przepisów ustawy o samorządzie gminnym i nie mieści się w katalogu zadań określonych w art. 7 tejże ustawy. Działalność Spółki w tym zakresie ma charakter komercyjny i rynkowy. Burmistrz sprawuje nadzór właścicielski nad Spółką jedynie w zakresie realizacji zadań użyteczności publicznej, nie zaś w sferze relacji kontraktowych Spółki z prywatnymi wspólnotami mieszkaniowymi. Należy podkreślić, że to Wspólnota Mieszkaniowa, poprzez uchwały właścicieli lokali, posiada instrumenty kontrolne wobec zarządcy. Próba przeniesienia odpowiedzialności za jakość zarządzania nieruchomością wspólną na organ wykonawczy Gminy jest prawnie bezskuteczna, gdyż Burmistrz nie może wchodzić w rolę organów Wspólnoty ani zastępować jej w nadzorze nad kontrahentem.

Rada Miejska podnosi również, iż zgodnie z art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego, przedmiotem skargi w trybie uproszczonym (skargowo-wnioskowym) może być wyłącznie działanie lub zaniechanie organu w sferze administracyjno-prawnej (wykonywanie zadań publicznych, władztwo administracyjne). Relacja pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Dusznickim Zakładem Komunalnym Sp. z o.o. jest klasycznym stosunkiem cywilnoprawnym (umowa zlecenia/zarządu). Burmistrz Miasta czy Rada Miejska, działając jako organ, nie posiadają żadnych władczych kompetencji do ingerowania w sposób realizacji tej umowy. Skarga w trybie art. 227 k.p.a. nie może służyć do oceny jakości usług świadczonych przez spółkę prawa handlowego na rzecz podmiotów trzecich. Właściwą drogą do dochodzenia ewentualnych roszczeń w tym zakresie nie jest skarga do Rady Miejskiej, lecz droga przed sądem powszechnym

Poucza się jednocześnie, że 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 zawiadomiania skarżącego.

Wojciech Kubiś