



# STAROSTA OPATOWSKI

Opatów, dnia 3 września 2024 r.

OR-I.152.2.2024

Pani

Składająca petycję w interesie osób:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)

## Zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), zawiadamiam, iż Starosta Opatowski nie znalazł podstaw do uwzględnienia petycji z dnia 27 czerwca 2024 r. o podjęcie niezwłocznych działań związanych z wykonaniem odwodnienia w obrębie bloku numer [REDAKTED] położonego na działce nr [REDAKTED] która jest wspólną własnością mieszkańców bloku oraz powiatu.

### Uzasadnienie

Pismem z dnia 27 czerwca 2024 r. (dalej: „petycja”) zwróciła się Pani Teresa Bednarz składająca petycję do Starosty, cyt.: „o podjęcie niezwłocznych działań związanych z wykonaniem odwodnienia w obrębie bloku numer [REDAKTED] położonego na działce [REDAKTED] która jest wspólną własnością mieszkańców bloku oraz Starosty Opatowskiego”. W tym miejscu, od razu wskazać należy, iż starosta nie jest właścicielem wskazanej nieruchomości, a jest nim Powiat Opatowski. Natomiast starosta w myśl zapisów ustawy o samorządzie powiatowym reprezentuje powiat na zewnątrz. Uzasadniając petycję wskazała Pani, że inwestycja, która jest wykonywana obok bloku przez powiat spowodowała, że po każdym opadach atmosferycznych woda notorycznie zalewa posesję oraz, iż oczekują Państwo na podjęcie działań w celu usunięcia zaistniałego problemu.

Złożona przez Panią petycja wymagała zwrócenia się do dwóch komórek organizacyjnych Starostwa Powiatowego w Opatowie o przekazanie niezbędnych wyjaśnień w celu rozpatrzenia złożonego pisma. W pierwszej kolejności zwrócono się do kierownika Wydziału Inwestycji i Rozwoju Powiatu o wskazanie:

- czy na ww. działce były przeprowadzane działania inwestycyjne przez powiat, względnie czy były lub będą podejmowane jakieś działania projektowe np. remontowe, adaptacyjne lub inne?
- czy sporządzony jest albo zamieruje powiat sporządzić dokumentację projektową dotyczącą remontu obiektu wskazanego powyżej, w tym wykonania odwodnienia?
- czy roboty budowlane wykonywane przez powiat na działce sąsiedniej mogły naruszyć stosunki wodne?

Z pisemnej informacji udzielonej w dniu 29 lipca 2024 r., znak WI-III.7013.4.2024 wynika, iż na terenie przedmiotowej działki nie realizowane były zadania inwestycyjne, polegające na budowie, przebudowie, remoncie bądź adaptacji. Na dzień 26.07.2024 r. nie została opracowana dokumentacja projektowa w zakresie remontu ww. obiektu. W przypadku podjęcia przez Zarząd Powiatu decyzji o przeznaczeniu,

*Opr. E. Masternak, 03.09.2024 10:59*





## STAROSTA OPATOWSKI

zagospodarowaniu części obiektu będącego własnością Powiatu Opatowskiego, Wydział Inwestycji i Rozwoju Powiatu podejmie działania mające na celu sporządzenie stosownej dokumentacji projektowej. Natomiast roboty budowlane realizowane przez Powiat na działce sąsiadującej z ww. działką polegają na przebudowie istniejącego ogrodzenia, wykonaniu instalacji oświetlenia i monitoringu terenu oraz uporządkowaniu terenu z przyzmu gruzu, rozebraniu pozostałości dawnych zabudowań, wykarczowaniu pnii oraz wycinie krzewów, zlokalizowanych w obszarze trasy ogrodzenia oraz trasy ww. instalacji, **a więc nie mają na celu niwelacji terenu i nie naruszają stosunku wodnego**. Jednocześnie kierownik Wydziału Inwestycji i Rozwoju Powiatu poinformował, że powiat realizuje zadanie pn. Budowy Manufaktury Tradycji i Kultury Kulinarnej – Etap I Budowa Manufaktury Mąki i Kaszy, którego termin zakończenia planowany jest na lipiec 2026 r. i **zostanie przeanalizowana kwestia zaprojektowania kanalizacji deszczowej w ramach opracowywanej dokumentacji projektowej przez Wykonawcę zadania**.

Następnie zwrócono się do kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z zapytaniami:

- jaka jest sytuacja lokalowa nieruchomości, w której powiat posiada udziały?
- czy została utworzona wspólnota mieszkaniowa? Jeśli tak, to proszę o wskazanie, kto jest zarządcą nieruchomości? Jeśli nie, to proszę o informację, czy zostały już podjęte działania w celu rejestracji wspólnoty?
- czy powiat jako właściciel części nieruchomości uczestniczył w kosztach zarządu nieruchomością wspólną m.in.: czy ponosił wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody (w części dotyczącej nieruchomości wspólnej), ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy?

Pismem z dnia 02.09.2024 r., znak GN-I.6811.1.60.2024 (wplynął 03.09.2024 r.) kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomości, wskazał, iż zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Z mocy art. 6 u.w.l. każdy właściciel mieszkania w budynku składającym się z wielu mieszkań należy do wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkusobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna. Z informacji wskazanej przez kierownika, Wydział Gospodarki Nieruchomościami nie posiada wiedzy czy został powołany zarząd do prowadzenia wspólnoty mieszkaniowej bloku, jak również czy wspólnota została zarejestrowana. W myśl art. 26 u.w.l., jeżeli **zarząd nie został powołany** lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel lokalu może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania. Nadmienić należy, że zaświadczeniem wydanym z upoważnienia Starosty Opatowskiego z dnia 10 września 2008 r. Nr B.I-7356/B/Li/1/2008 o odrębności lokalowej potwierdzono wyodrębnienie 15 lokali, w tym 13 mieszkalnych i 2 lokali użytkowych w budynku mieszkalno-biurowym nr [REDAKTOWANE] we Włostowie.

Pierwszy lokal mieszkalny w omawianym bloku został sprzedany w 2008 r. przez ówczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości, tj. [REDAKTOWANE] na rzecz osoby fizycznej. Od tego momentu, z mocy prawa, powstała wspólnota mieszkaniowa bloku [REDAKTOWANE] we Włostowie. Według informacji przekazanej przez kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Powiat Opatowski nie uczestniczy w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i nie ponosi w związku z tym żadnych kosztów. Pokrywa natomiast opłaty związane z podatkiem od nieruchomości z tytułu posiadania prawa własności do części tej nieruchomości.

*Opr. E. Masternak, 03.09.2024 10:59*





## STAROSTA OPATOWSKI

W lokalu mieszkalnym oraz lokalu użytkowym, których właścicielem jest Powiat, nie ma podłączonych mediów takich jak wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna czy gazowa.

Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami poinformował również, że w budynku znajduje się 12 lokali mieszkalnych zlokalizowanych na piętrze, jeden lokal niemieszkalny na poddaszu (wszystkie te lokale są własnością osób fizycznych), a także jeden lokal użytkowy (biurowy) na parterze oraz jeden lokal mieszkalny w przybudowie nad lokalem użytkowym – te dwa ostatnie lokale stanowią własność Powiatu Opatowskiego.

Należy również wspomnieć, że inwestycja prowadzona przez Powiat Opatowski na sąsiedniej działce nr [REDAKTOWANE] jest realizowana przez Wydział Inwestycji i Rozwoju Powiatu. Plac budowy na czas trwania inwestycji został przekazany wykonawcy. Stanowisko kierownika Wydziału Inwestycji i Rozwoju Powiatu dotyczące tej inwestycji zostało Państwu zaprezentowane we wcześniejszych akapitach.

W odniesieniu do Pani propozycji, informuję, iż powiat nie może finansować całości zadań związanych z odwodnieniem w obrębie bloku, gdzie jest tylko współwłaścicielem części nieruchomości. Takie działania skutkowałyby naruszeniem dyscypliny finansów publicznych, a tym samym wywołałyby odpowiedzialność. Dodatkowo podnosi się, że kierownik Wydziału Inwestycji i Rozwoju Powiatu przedłożył swoje stanowisko informując, iż podejmowane działania inwestycyjne powiatu nie mają na celu niwelacji terenu i nie naruszają stosunku wodnego. Zatem wskazanie powiatu jako winnego zaistniałej sytuacji mija się z prawdą.

**Jednakże, aby powiat mógł współuczestniczyć w kosztach administrowania obiektem w przyszłości wnosi się by zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) utworzyć wspólnotę mieszkaniową.** Powstaje ona automatycznie, na mocy prawa, gdy właściciel nieruchomości gruntowej wyodrębni pierwszy lokal mieszkalny i przeniesie jego własność na inny podmiot. W przypadku tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzą więcej niż trzy lokale, właściciele są zobowiązani do podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. **Proszę o poinformowanie powiatu o terminie zebrania, na którym zostanie powołany zarząd wspólnoty** oraz zostaną ustalone koszty utrzymania części wspólnych.

Należy wskazać, że wykonanie „odwodnienia w obrębie bloku numer [REDAKTOWANE]” jest obowiązkiem właściciela. Zarząd wspólnoty powinien podjąć działania w celu ustalenia metody odprowadzania nadmiaru wody z działki i oszacowania kosztów tego przedsięwzięcia. Problemem jest wysoki poziom wód gruntowych na działce, który może powodować gromadzenie się wody przy fundamentach i powstawanie zawilgoceń. Skuteczna ochrona przed takimi sytuacjami wymaga działań zarządczych całej wspólnoty, a nie jednego z właścicieli, którym jest powiatu.

Zał. RODO

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Do wiadomości:

1. Wydział Inwestycji i Rozwoju Powiatu  
Starostwa Powiatowego w Opatowie w/m
2. Wydział Gospodarki Nieruchomościami  
Starostwa Powiatowego w Opatowie w/m
3. Członek zarządu koordynujący WI i GN

STAROSTA OPATOWSKI  
mgr Tomasz Staniek

*Opr. E. Masternak, 03.09.2024 10:59*

## **KLAUZULA INFORMACYJNA OR-3 - rozpatrzenia i załatwiania skarg, wniosków i petycji**

### **1. Informacje dotyczące administratora danych**

Administratorem Państwa danych osobowych jest Starosta Opatowski, z którym można się skontaktować korespondencyjnie na adres: ul. Henryka Sienkiewicza 17, 27-500 Opatów, email: powiat@opatow.pl lub skrytka ePUAP: /itob629a04/SkrytkaESP lub telefonicznie tel. (15) 86 82 971.

### **2. Inspektor ochrony danych – IOD**

Nad prawidłowością przetwarzania danych w Starostwie Powiatowym w Opatowie czuwa wyznaczony Inspektor Ochrony Danych Pan Robert Bednarczyk, z którym można się kontaktować poprzez e-mail na adres: [rbednarczykrodo@interia.pl](mailto:rbednarczykrodo@interia.pl).

### **3. Cel przetwarzania oraz podstawa prawna przetwarzania**

Będziemy przetwarzać Państwa dane osobowe na podstawie art. 6 ust.1 lit. c, art. 9 ust. 2 lit. g rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1, z 2018 r. Nr 127, str. 2 oraz z 2021 r. Nr 74, str. 35) - tzw. RODO w celu rozpatrzenia i załatwiania skarg, wniosków i petycji, które zgodnie z Konstytucją RP, każdy obywatel ma prawo złożyć – w interesie publicznym, własnym lub innej osoby za jej zgodą, w związku z realizacją przepisów:

- art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego,
- ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach,
- ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach,
- § 6 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków.

Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

### **4. Odbiorcy danych osobowych**

Dane osobowe mogą co do zasady nie są udostępniane innym odbiorcą poza ustawowo uprawnionymi. Nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.

### **5. Okres przechowywania danych**

Dane osobowe po zrealizowaniu celu, dla którego zostały zebrane, będą przechowywane przez czas wskazany w przepisach prawa (tj. § 63 ust. 1 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych), a następnie archiwizowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa (okres wskazany ww. rozporządzeniu).

### **6. Przysługujące Państwu uprawnienia**

Osobie, której dane dotyczą przysługuje:

- prawo dostępu do swoich danych osobowych,
- prawo żądania ich sprostowania.

Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych na niezgodne z prawem przetwarzanie jej danych osobowych.

### **7. Obowiązek podania danych**

Podanie danych jest dobrowolne, ale w przypadku ich nie wskazania organ nie będzie mógł załatwić Państwa sprawy.