

Uchwała nr
Sejmiku Województwa Mazowieckiego
z dnia

**w sprawie skargi na Mazowiecki Zarząd Nieruchomości w Warszawie oraz na Urząd
Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie**

Na podstawie art. 30a ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 581 i 1535) – uchwala się, co następuje:

§ 1.

Skargę Pani A.A. na Mazowiecki Zarząd Nieruchomości w Warszawie oraz na Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie z dnia 22 września 2025 r., uzupełnioną pismem Skarżącej z dnia 19 października 2025 r., uznaje się za bezzasadną.

§ 2.

Treść uchwały wraz z uzasadnieniem podlega doręczeniu Skarżącej.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Sejmiku Województwa Mazowieckiego.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji

/-/ Katarzyna Łęgiewicz

Uzasadnienie

Skarga z dnia 22 września 2025 r., wraz z uzupełnieniem z dnia 19 października 2025 r., wniesiona przez najemcę lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Województwa Mazowieckiego i administrowanego przez Mazowiecki Zarząd Nieruchomości w Warszawie (dalej: „MZN”), dotyczy sposobu załatwienia zgłoszenia awarii niedrożności kanalizacji w kuchni i łazience oraz działań Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego w Warszawie (dalej: „UMWM”), w tym Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury (dalej: „Departament NI”).

W skardze oraz jej uzupełnieniu Skarżąca podnosi szereg zastrzeżeń odnoszących się zarówno do działań administratora, jak i Departamentu NI. W pierwszej kolejności wskazuje, że MZN, zamiast skutecznie zareagować na zgłoszenie niedrożności kanalizacji, przeniósł na Skarżącą odpowiedzialność za wymianę przestarzałej instalacji kanalizacyjnej. W ocenie Skarżącej, zgodnie z art. 662 i 663 Kodeksu cywilnego, obowiązek utrzymania instalacji w stanie zdatnym do użytku spoczywa na wynajmującym, a nie na najemcy. Ponadto Skarżąca zarzuca, że Departament NI nie przeprowadził rzetelnej kontroli działań MZN, nie był bezstronny i nie wyciągnął właściwych wniosków. Twierdzi także, że powstała niedrożność kanalizacji mogła być skutkiem prac remontowych prowadzonych piętro niżej i zakończonych w grudniu 2024 r. W dalszej części Skarżąca podnosi, że jako najemca jest traktowana gorzej niż użytkownik lokalu na parterze, który – jej zdaniem – otrzymał lokal po generalnym remoncie, podczas gdy jej lokal nie był odpowiednio utrzymany przez właściciela. Dodatkowo Skarżąca zgłasza zastrzeżenia dotyczące zachowania pracownika MZN podczas oględzin oraz faktu, że nie została poinformowana o celu wykonywania zdjęć. Kwestionuje również brak sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, podnosi problem braku wiedzy właściciela budynku na temat daty jego budowy, a także zwraca uwagę na – w jej ocenie – nielojalne powołanie się przez UMWM na rzekomy wpływ zaniedbań najemcy na stan budynku. Ponadto Skarżąca kwestionuje zasadność przekazania jej numeru telefonu firmie RAMO Polska. Skarżąca zgłosiła również zastrzeżenia do użycia zwrotu grzecznościowego „Szanowna Pani!” w piśmie kierowanym do niej.

Zgodnie z § 41b ust. 2 i 3 Statutu Województwa Mazowieckiego, stanowiącego załącznik do uchwały nr 145/09 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 września 2009 r. w sprawie Statutu Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 1460), skarga oraz uzupełnienie zostały przekazane Zarządowi Województwa Mazowieckiego (dalej: „Zarząd”) w celu zajęcia stanowiska, a następnie wraz z jego treścią przekazane do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji (dalej: „Komisja”).

Zarząd, odnosząc się do skargi, przedstawił szczegółowe stanowisko. Podkreślił, że po przeanalizowaniu całokształtu materiału w sprawie ustalono, iż w zakresie dotyczącym stanu przewodów odpływowych w lokalu Skarżącej, hydraulik skierowany przez administratora stwierdził niedrożność przewodów odpływowych na odcinku od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych. Wskazano, że zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: „o ochronie praw lokatorów”), mającą zastosowanie do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, jakim jest lokal zajmowany przez Skarżącą, najemca jest zobowiązany do dokonywania napraw i konserwacji elementów wyposażenia technicznego lokalu, w tym przewodów odpływowych do połączenia z pionami kanalizacyjnymi oraz do usuwania ich niedrożności. Obowiązki te znalazły odzwierciedlenie w umowie najmu zawartej przez Skarżącą w dniu 3 grudnia 2009 r.

Zarząd podkreślił, że administrator nie usiłował przenieść wbrew prawu, na Skarżącą obowiązku wymiany całej instalacji kanalizacyjnej, a jedynie informował o konieczności udrożnienia przewodów odpływowych znajdujących się w lokalu, co mieściło się w katalogu obowiązków najemcy, wynikających z art. 6b ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie potwierdzono, aby MZN lub UMWM żądały wymiany instalacji, urządzeń sanitarnych lub innych elementów wykraczających poza ustawowy obowiązek najemcy.

Odnosząc się do twierdzenia Skarżącej, iż niedrożność mogła być skutkiem remontu wykonanego w lokalu poniżej, Zarząd wskazał, że w ramach tych prac został wymieniony pion

kanalizacyjny, zgodnie z obowiązującymi zasadami, obejmując również część instalacji obsługującą lokal Skarżącej. Natomiast problem dotyczący drożności odpływów został zgłoszony przez Skarżącą kilka miesięcy po zakończeniu prac, co wykluczało związek przyczynowy z remontem. Ponadto Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Węgrowie, przeprowadził w dniu 13 października 2025 r. w obecności Skarżącej oględziny lokalu. W protokole z oględzin komisja stwierdziła drożność odpływów w łazience i kuchni, nie stwierdziła wad instalacji wspólnej, a ewentualne spowolnienia odpływu wynikały z nagromadzonych w wyniku bieżącego użytkowania złożeń tłuszczów, detergentów i włosów, co potwierdza, że problem dotyczył udrożnienia odpływów będących w gestii najemcy.

Zarzut nierównego traktowania w porównaniu z użytkownikiem lokalu na parterze został oceniony jako niezasadny. Lokal na parterze został przekształcony w lokal użytkowy, który nie jest przeznaczony do zamieszkania ale do prowadzenia w nim określonego rodzaju działalności. Do tego typu lokali nie mają zastosowania przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Ponadto Zarząd stwierdził, że działania Departamentu NI w przedmiotowej sprawie były rzetelne. Departament przeanalizował sprawę, uznał stanowisko administratora za prawidłowe i udzielił odpowiedzi Skarżącej zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa. Wskazanie, że nieusuwanie niedrożności może prowadzić do szkód w budynku, miało charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowiło formy nacisku.

Zarząd odniósł się również do pozostałych zarzutów Skarżącej, wskazując, że została przeprowadzona rozmowa wyjaśniająca w sprawie zachowania pracownika podczas oględzin, który ponadto wyjaśnienia w tym zakresie złożył też na posiedzeniu Komisji. Skarżąca została poinformowana o wykonaniu dokumentacji fotograficznej. Kwestia braku protokołu zdawczo-odbiorczego została uznana za niemającą wpływu na sprawę, ponieważ protokół taki sporządza się przed wydaniem i w momencie zwrotu lokalu, natomiast Skarżąca nieprzerwanie włada nim od 2009 r. Użycie zwrotu „Szanowna Pani!” stanowi standardową formę korespondencji urzędowej.

W ocenie Zarządu powyższe zarzuty Skarżącej nie znalazły potwierdzenia.

Komisja, po zapoznaniu się z dokumentacją i stanowiskiem Zarządu oraz po wysłuchaniu wyjaśnień przedstawicieli MZN i Departamentu NI, zwróciła jednak uwagę na konieczność uzupełnienia zapiankowania rur w łazience Skarżącej w związku z prowadzonymi pracami remontowymi pionu kanalizacyjnego budynku. Dyrektor Departamentu NI potwierdziła, że prace te wymagają dokończenia i zostaną wykonane.

Ponadto Komisja stwierdziła, że MZN mylnie zinterpretował oświadczenie Skarżącej z dnia 21 marca 2018 r., które nie obejmowało zgody na udostępnienie jej numeru telefonu podmiotowi zewnętrznemu. W piśmie z dnia 27 października 2025 r., skierowanym do Skarżącej, MZN zapewnił, że taka sytuacja więcej się nie powtórzy, a samo zdarzenie miało charakter incydentalny i wynikało z konieczności wykonania okresowych przeglądów instalacji elektrycznej, gazowej oraz przewodów kominowych.

Mając powyższe na uwadze, Komisja uznała skargę z dnia 22 września 2025 r. oraz jej uzupełnienie z dnia 19 października 2025 r. za bezzasadne.

Sejmik Województwa Mazowieckiego, po rozpatrzeniu skargi i przychylając się do stanowiska Komisji, uznaje wniesioną skargę na MZN oraz UMWM za bezzasadną.

Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z późn. zm.): „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 zawiadamiania skarżącego.”.

Przewodnicząca Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji

/-/ Katarzyna Łęgiewicz