

**Uchwała Nr XXVII/884/2009
Rady Miejskiej w Gliwicach**

z dnia 3 września 2009 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi „Cepelia” Polska Sztuka i Rękodzieło Spółka z o.o. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. Nr 98 poz.1071 z 2000 r. z późniejszymi zmianami) na wniosek **Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska**

**Rada Miejska w Gliwicach
uchwala:**

§ 1

Uznać skargę „Cepelia” Polska Sztuka i Rękodzieło Spółka z o.o. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miejskiej do poinformowania „Cepelia” Polska Sztuka i Rękodzieło Sp. z o.o. o sposobie załatwienia skargi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gliwicach**


Marek Pszonak

Uzasadnienie

W dniu 29 kwietnia 2009 do Przewodniczącego Rady Miejskiej w Gliwicach wpłynęła skarga „Cepelia” Polska Sztuka i Rękodzieło Sp. z o.o na działania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach oraz dyrektora tegoż Zakładu panią Joannę Hopfinger z powodu, jak podaje skarżący, „niezrozumiałych przeszkód” i „rażącego naruszenia uprawnień skarżącego” w procedurze sprzedaży lokalu użytkowego przy ul. Zwycięstwa 15. W świetle istniejących dokumentów i poczynionych ustaleń stwierdza się co następuje.

Umowa najmu przedmiotowego lokalu rozwiązana została na podstawie § 11 pkt 1 umowy z dnia 17 marca 2008 r., który stanowi, że „Umowa może zostać rozwiązana w części lub w całości przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego wypowiedzenia i nie wymaga uzasadnienia”. Zastosowano zatem dozwolony w umowie stron tryb i formę jej rozwiązania. Powodów rozwiązania tej umowy było kilka, m.in. występowanie zaległości czynszowych po stronie Najemcy, o czym w skardze „Cepelia” w ogóle nie wspomina. Od czerwca 2005 r. opłaty czynszowe były regulowane nieterminowo lub w niepełnej wysokości. Mimo zawarcia 11 września 2006 r. ugody na spłatę zaległości w wysokości 31 341,77 zł. oraz 1 846,48 zł. tytułem odsetek, wpłaty nadal były nieregularne. Dopiero ostateczne, przesądowe wezwanie do zapłaty spowodowało, że od września 2007 r. Najemca wywiązywał się ze swoich zobowiązań. Po tym czasie nastąpił powrót do wcześniejszych sytuacji, tj. braku wpłat czynszu i rat ugody w omówionych terminach, o czym świadczy powstanie kolejnych zaległości w kwotach 7 587, 81 zł. oraz odsetki 3 815, 82 zł. (na dzień 25 sierpnia 2008 r.), 7 794, 40 zł. oraz odsetki 119, 26 zł. (na dzień 21 października 2008 r.) itd.

Przerwy w przygotowywaniu lokalu do sprzedaży zawinione były wyłącznie przez „Cepelię”, która notorycznie nie wywiązywała się ze swoich zobowiązań płatniczych wobec Wynajmującego, permanentnie zalegając z opłatami czynszowymi. Na lokal przy ul. Zwycięstwa 15, od 1992 r. umowy najmu spisywane były czterokrotnie. Spółka nigdy nie kwestionowała powierzchni lokalu, jak również nigdy nie występowała do zarządcy o wykonanie pomiaru kontrolnego lokalu. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności przywołane w piśmie artykuły 34 i 37, nie przyznają najemcy – w tym przypadku Spółce z o.o „Cepelia” Polska Sztuka i Rękodzieło - roszczenia o nabycie nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 15.

Zbywanie lokali użytkowych w Gliwicach uregulowane jest w obowiązującej Uchwale Rady Miejskiej w Gliwicach Nr XXV/674/2004 z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata z późniejszymi zmianami. Zawarte w niej zapisy jednoznacznie określają tryb sprzedaży lokali użytkowych. Z treści Uchwały Nr XVII/538/2008 Rady Miejskiej w Gliwicach z 17 lipca 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż najemcy lokalu użytkowego przy ul. Zwycięstwa 15 jednoznacznie wynika, iż Rada Miejska wyraziła jedynie zgodę na sprzedaż opisanego wyżej lokalu, ponieważ wymóg uzyskania zgody Rady na sprzedaż lokali o wartości powyżej 1 000 000 zł. wynika z pkt III ppkt 1 przywołanej wyżej Uchwały nr XXV/674/2004 zmienionej Uchwałą Nr XIII/401/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z 20 grudnia 2007 r. Rada wyraziła zgodę, natomiast nie narzuciła obowiązku sprzedaży lokalu, tym bardziej zaś nie zobowiązywała nikogo do sprzedaży na rzecz „Cepelia” Polska Sztuka i Rękodzieło Sp. z o.o. Nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości gospodaruje niezmiennie prezydent miasta.

Ponadto z akt sprawy wynika, że zarzuty stawiane przez spółkę „Cepelia” Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej i personalnie pani Joannie Hopfinger są bezzasadne, ponieważ przeprowadzone dotychczas w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej kontrole Regionalnej Izby Obrachunkowej oraz Wydziału Kontroli i Audytu Wewnętrznego Urzędu Miejskiego nie wykazały żadnych nieprawidłowości.

W sprawie innych podnoszonych nieprawidłowości, tym razem w operacie rzeczoznawcy majątkowego, ustalono, że na życzenie skarżącego rzeczoznawca uwzględnił fakt, iż część lokalu położona jest na kondygnacji piwnicznej i dokonał weryfikacji ceny lokalu obniżając ją o ok. 200 000 zł.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom skarżącego zawartym w piśmie z 14 maja 2009 r., nazwanym przez autora „Wezwaniem do podpisania protokołu uzgodnień, zdecydowano o przystąpieniu do aktu notarialnego sprzedaży lokalu przy ul. Zwycięstwa 15 w terminie obowiązywania umowy najmu, pod warunkiem wszakże, iż najemca dopełni niezbędnych w tym celu formalności. Ponieważ w ZGM powstały wątpliwości związane z prawidłowością reprezentowania Spółki oraz brakiem dokumentów potwierdzających, iż przelane na konto ZGM środki finansowe są zapłatą za nabycie lokalu, którego najemcą jest „Cepelia” Polska Sztuka i Rękodzieło Sp z o.o. (wpłat dokonały dwa inne podmioty), postanowiono odstąpić od zawarcia umowy notarialnej, co należy uznać za działanie właściwe, a skargę za bezzasadną.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gliwicach

Marek Pszonak