

**UCHWAŁA NR XVIII/465/2016
RADY MIASTA GLIWICE**

z dnia 14 lipca 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działania Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446), art. 229 pkt 3 oraz art. 237 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23 z późn. zm.) na wniosek Komisji Gospodarki Komunalnej

**Rada Miasta Gliwice
uchwala, co następuje**

§ 1. Uznać skargę mieszkańców na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miasta Gliwice do poinformowania skarżących o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Gliwice

Marek Pszonak

Załącznik do Uchwały Nr XVIII/465/2016

Rady Miasta Gliwice

z dnia 14 lipca 2016 r.

Pismem z dnia 29 czerwca 2016 r. mieszkańcy miasta, lokatorzy Wspólnoty Mieszkaniowej, złożyli skargę na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Przedmiot skargi dotyczy zbycia w drodze przetargu pomieszczeń strychowych. Mieszkańcy wskazali, że „naruszenie [to] polega na nieuprawnionym (niezgodnym z prawdą) określaniu ww. pomieszczeń ‘lokałem użytkowym’, a tym samym świadomym wprowadzaniu w błąd potencjalnych nabywców”. Sprawa została przekazana do zbadania przez Komisję Gospodarki Komunalnej. W dniu 4 lipca 2016 r. Zastępca Prezydenta Miasta przekazał Komisji następujące informacje w przedmiotowej sprawie.

Nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej składa się z 6 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali użytkowych. Dla wszystkich lokali zarezerwowany został udział w zestawieniu powierzchni i udziałów nieruchomości wspólnej. Aktualnie Gmina Gliwice, posiadająca udział w częściach wspólnych wynoszący 21,30 %, jest właścicielem 3 lokali, z których 2 lokale stanowią pustostany - nr 4a/5 i 4a/6, położone są na drugim piętrze. W dniu 19 maja 2014 r. ww. lokale zostały przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego, jako lokale użytkowe, ponieważ, zgodnie z opinią budowlaną z lutego 2009 roku, nie spełniały wymagań lokali mieszkalnych i zostały przekwalifikowane.

Jednocześnie należy podkreślić fakt, iż miasto Gliwice, jako właściciel przedmiotowych lokali, a nie - jak to zostało określone - „pomieszczeń strychowych”, ponosił i nadal ponosi koszty związane z ich posiadaniem, tj. dokonuje wpłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej na fundusz remontowy - 2,50 zł/m² /m-c, fundusz eksploatacyjny - 0,85 zł/m² /m-c oraz wynagrodzenie zarządcy 0,70 zł/m² /m-c.

Informacja o przeznaczeniu lokali nr 4a/5 i 4a/6 do sprzedaży w drodze przetargu jako użytkowych spotkała się z negatywną reakcją Wspólnoty Mieszkaniowej, której członkowie już wcześniej wnioskowali o możliwość wykupu tych pomieszczeń w przetargu ograniczonym wyłącznie do członków Wspólnoty, bądź wyłączenie ich ze sprzedaży i pozostawienie w częściach wspólnych nieruchomości.

Z uwagi na brak podstaw prawnych, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie wyraził zgody na ograniczenie przetargów, a w kwestii anulowania procesu sprzedaży przywołane zostało Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wskazując, że przedmiotowe pomieszczenia spełniają warunki dla użytkowania ich jako lokale użytkowe.

Wobec powyższego Wspólnota Mieszkaniowa własnym staraniem i na własny koszt zleciła opracowanie przez rzeczoznawcę budowlanego ekspertyzy stropów zlokalizowanych pomiędzy pierwszym a drugim piętrzem (poddasze). Z dostarczonej do ZGM w dniu 2 kwietnia 2015 r. ekspertyzy wynika, że wszystkie belki stropowe w stropach nad piętrzem, zarówno drewniane jak i stalowe, nie spełniają wymagań normowych, co stanowi zagrożenie bezpieczeństwa w użytkowaniu pomieszczeń na poddaszu i w związku z tym przeznaczone do zbycia lokale nr 4a/5 i 4a/6 nie powinny być w żaden sposób użytkowane. Zagrożenie to powiększa dodatkowo za małą wytrzymałość krokwi. Niedostateczna nośność belek stropowych i krokwi kwalifikuje je do wymiany. Jakkolwiek wzmacnianie tych elementów nie powinno być brane pod uwagę.

Na podstawie powyższej ekspertyzy Wspólnota Mieszkaniowa, zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (Dz. U. z 2015, poz. 1892) brzmiącym następująco: „*Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali*”, powinna rozpocząć prace remontowe finansowane ze zgromadzonego funduszu remontowego, zmierzające do usunięcia powstałego zagrożenia oraz przywrócenia możliwości prawidłowego użytkowania lokali nr 4a/5 i 4a/6 przez ich właściciela, czyli miasto Gliwice. Nadmienić należy, że miasto Gliwice, regularnie dokonuje wpłat wszelkich należności związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, a wynikających z powierzchni posiadanych lokali.

Procedura sprzedaży lokali nie została wstrzymana, gdyż stropy należą do części wspólnych nieruchomości, a termin I przetargu nieograniczonego został wyznaczony na 10 września 2015 r., gdzie w treści ogłoszenia zawarto informację o wykonanej na zlecenie Wspólnoty ekspertyzie, która jest do wglądu w siedzibie ZGM. Jednak w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna oferta w sprawie nabycia przedmiotowych lokali.

W dniu 1 października 2015 r., z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej, odbyła się rozprawa administracyjna w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w sprawie złego stanu technicznego konstrukcji stropu i więźby dachowej, w obrębie poddasza budynku. W opinii PINB z dnia 11 grudnia 2015 r. ustalono, że stan techniczny konstrukcji poddasza budynku nie stwarza zagrożenia przy aktualnym wykorzystaniu go jako pomieszczenia strychowe, natomiast zagrożenie takie może wystąpić w sytuacji zmiany sposobu ich użytkowania. Powołując się na ekspertyzę wskazano, że adaptacja pomieszczeń lokali nr 5 i 6 na cele użytkowe wymaga przebudowy stropu nad drugą kondygnacją oraz dachu. Poinformowano także, że aktualnie w budynku nie stwierdza się nieprawidłowości stanowiących przesłankę do wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku. Ponadto, mając na uwadze, że część poddasza stanowiąca własność Gminy nie jest obecnie użytkowana, brak jest przesłanek do wszczęcia postępowania w sprawie zmiany sposobu użytkowania przedmiotowych pomieszczeń, na pomieszczenie strychowe.

Podczas spotkania zastępcy prezydenta miasta z przedstawicielami Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 6 października 2015 r. ustalono, że najlepszym rozwiązaniem w zaistniałej sytuacji byłaby regulacja udziałów w nieruchomości wspólnej, polegająca na przeniesieniu prawa własności przedmiotowych lokali na Wspólnotę Mieszkaniową, przy czym właściciele mieli ponieść koszty wynikające ze zmiany udziałów. Członkowie Wspólnoty nie zastosowali się jednak do ustaleń z ww. spotkania – nie została podjęta uchwała w sprawie zlecenia uprawnionemu rzeczoznawcy wykonania operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej nieruchomości.

W związku z powyższym w dniu 9 lutego 2016 r. zostały wykonane nowe operaty szacunkowe określające wartość lokali użytkowych nr 4a/5 i 4a/6, uwzględniające opinię Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego oraz stan techniczny lokali i stropów. Lokale zostały wycenione na kwoty 12.981,00 za lokal nr 6 (422,70 zł/m²) oraz 12.220,00 zł za lokal nr 5 (422,69 zł/m²). Nadmienić należy, że w sąsiedniej nieruchomości zostały sprzedane przez Wspólnotę Mieszkaniową pomieszczenia strychowe (do adaptacji na cele mieszkaniowe), a ich cena za 1m² opiewała na średnią kwotę 354 zł.

Aktualnie podjęte zostały nowe Zarządzenia nr PM-2659/2016 oraz PM-2658/2016 z 30 marca 2015 r. w sprawie sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazów o przeznaczeniu do zbycia w drodze ustnych przetargów nieograniczonych lokali użytkowych nr 5 oraz nr 6 zlokalizowanych w przedmiotowej nieruchomości wraz z oddaniem w wieczyste użytkowanie ułamkowej części działki zabudowanej budynkiem, w którym znajdują się lokale. Termin I przetargu nieograniczonego został wyznaczony na 21 lipca 2016 r., a w treści ogłoszenia ponownie zawarto informację o wykonanej na zlecenie Wspólnoty ekspertyzie, która jest do wglądu w siedzibie ZGM. Ponadto sugerowano rozpatrzenie nabycia przedmiotowych lokali przez Wspólnotę Mieszkaniową poprzez wzięcie udziału w przetargu.

Zastępca prezydenta miasta przedłożył Komisji również zaświadczenia o samodzielności lokali (nr 264/2015 oraz 265/2015 z 12 marca 2015 r.). Zaświadczenie o samodzielności lokalu użytkowego stanowi dowód, że wspomniane lokale są lokalami użytkowymi, w związku z tym stanowisko, iż Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej świadomie wprowadza w błąd potencjalnych nabywców nie polega na prawdzie.

W związku z powyższym, Komisja Gospodarki Komunalnej proponuje uznanie skargi mieszkańców za bezzasadną.

Zgodnie z art. 239 Kodeksu Postępowania Administracyjnego „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.”