

Uchwała Nr XI/98/2015
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 24 września 2015 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działanie Dyrektora Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zmianami) w zw. z art. 229 pkt. 3, art. 237 § 3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r., poz. 267 ze zmianami), uchwała się, co następuje:

§ 1. Skargę na działanie Dyrektora Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach w przedmiocie problemów z użytkowaniem lokalu użytkowego przez Stowarzyszenie Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i Byłych Więźniów Politycznych w Słubicach, uznaje się za bezzasadną z powodów określonych w załączniku do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Słubicach do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Olejniczak

Załącznik do Uchwały Nr XI/98/2015
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 24 września 2015 r.

W dniu 29 maja 2015r. do Rady Miejskiej w Słubicach wpłynęła skarga na działanie Dyrektora Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach w przedmiocie problemów z użytkowaniem lokalu użytkowego przez Stowarzyszenie Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i Byłych Więźniów Politycznych w Słubicach. Skarżący, w imieniu których występuje pełnomocnik Zarządu stowarzyszenia Mieczysław Pazda, wskazali, że Dyrektor ZAMK w Słubicach celowo i świadomie nęka członków stowarzyszenia. W szczególności do działań tych zaliczyć należy, zdaniem skarżących, fakt żądania czynszu za najem lokalu użytkowego za okres w którym lokal nie był użytkowany przez stowarzyszenie z powodu jego nieprzydatności do użytku. Stowarzyszenie wniosło o zaprzestanie nękania jego członków oraz anulowanie naliczonego czynszu za miesiąc listopad 2014r. i 15 dni grudnia 2014r. oraz opłat za 11 dni stycznia 2015r.

W trakcie postępowania wyjaśniającego rozpatrujący skargę ustalili następujący stan faktyczny na podstawie korespondencji pomiędzy skarżącymi a Dyrektorem ZAMK i Główną Księgową ZAMK oraz wyjaśnień dyrektora i materiałów dostarczonych przez skarżących.

W budynku przy Placu Bohaterów 13 w Słubicach w lokalach użytkowych z pomieszczeniami biurowymi gmina wynajmowała pomieszczenia organizacjom pozarządowym. Z końcem lutego 2014 r. do nieruchomości tej swoją siedzibę przeniósł Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach. Przed tym terminem wszyscy najemcy otrzymali informacje o tym, że istnieje zarówno konieczność zmiany ich siedzib jak i możliwość wynajmowania lokali w nowopowstałym Słubickim Centrum Organizacji Pozarządowych przy ul. Piłsudskiego 3-4 w Słubicach. Zainteresowane organizacje pozarządowe sukcesywnie zawierały umowy najmu na jednakowych warunkach co do wysokości opłat eksploatacyjnych i czynszu najmu lokali użytkowych. W nieruchomości przy Placu Bohaterów 13 pozostał jeden użytkownik – skarżący, któremu wobec braku jego decyzji co do najmu lokalu w Słubickim Centrum Organizacji Pozarządowych, wypowiedziano umowę użyczenia dotychczasowego lokalu.

Skarżący dobrowolnie nie chciał opuścić dotychczasowego lokalu, co spowodowało konieczność wystąpienia z pozwem o jego wydanie. Sprawa ta zakończyła się wydaniem przez Sąd Rejonowy w Słubicach Wydział I Cywilny prawomocnego wyroku nakazującego opróżnienie, opuszczenie i wydanie Gminie Słubice – Zakładowi Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach przedmiotu sporu tj. biura nr 1 w budynku przy Placu Bohaterów 13.

Jednocześnie należy podkreślić, że przedstawiono skarżącemu propozycję najmu lokalu w Słubickim Centrum Organizacji Pozarządowych, na co wskazał również sąd w uzasadnieniu w/w wyroku, wskazując, że „zachowanie powoda – Gminy Słubice, który zarezerwował dla pozwanego - stowarzyszenia, lokal na parterze budynku przy ul. Piłsudskiego wskazuje na chęć ugodowego zakończenia sporu”.

Należy wskazać, że lokale w budynku Słubickiego Centrum Organizacji Pozarządowych wynajmowane są po preferencyjnych stawkach czynszu dla organizacji pozarządowych tj. 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy za metr kwadratowy powierzchni – Zarządzenie nr 63/2014 Burmistrza Słubic z dnia 28 lutego 2014r. w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu za najem lokali użytkowych będących własnością Gminy Słubice administrowanych przez Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach). Lokale te mogą być wyłącznie przedmiotem umowy najmu. Nie stosuje się w żadnym wypadku umów użyczenia, a do dyspozycji wszystkich wynajmujących nieodpłatnie przekazana została sala konferencyjna wraz z wyposażeniem. Obiekt jest przez gminę sprzątany i dozorowany. Drzwi do budynku otwierane są od poniedziałku do piątku od godziny 7³⁰ i zamykane po godzinie 20⁰⁰, w sobotę otwierane od godz. 8⁰⁰ i zamykane po godz. 17⁰⁰. Celem ułatwienia dostępu do wynajmowanych pomieszczeń najemcy mają możliwość dorobienia kluczy do jednego z wejść od strony parkingu co pozwala im nawet całodobowo korzystać z nieruchomości. Na parkingu wyznaczono 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych i dodatkowo w obrębie windy dla osób niepełnosprawnych wyznaczono specjalne miejsce dla pojazdów przywożących osoby niepełnosprawne, tak aby maksymalnie ułatwić do niej dostęp. Dla zainteresowanych zamontowano skrzynki pocztowe, tablice informacyjne a przed wejściem do budynku stojak na rowery. W budynku zmodernizowano oświetlenie, tak aby minimalizować koszty i nie podnosić opłat ryczałtowych.

Relacja pomiędzy skarżącym a Dyrektorem ZAMK – u jest w przeważającej większości udokumentowana pisemną korespondencją, z wyjątkiem pierwszej fazy negocjacji co do wyboru lokalu. W przedstawionych przez obie strony dokumentów oraz z wyjaśnień Dyrektora wynika, że skarżący otrzymali propozycje zawarcia umowy najmu jednego z trzech pomieszczeń o zróżnicowanej powierzchni i lokalizacji w budynku przy ul. Piłsudskiego pod nr 3 i 4, tj. o powierzchni 22,25 m², 14,35 m² i 10,79 m². Początkowo prezes stowarzyszenia optował za wynajęciem pomieszczenia średniej wielkości, co dla celów dowodowych zostało potwierdzone pismem z dnia 28 sierpnia 2014 r. (ZAMK.DT.7100.172.2014DW). Prezes stowarzyszenia jednak niedługo po tym fakcie wycofał swoje oświadczenie w zakresie uczynionego wyboru i zdecydował się na wynajęcie lokalu mniejszego. Zatem przedłożona została przez ZAMK propozycja najmu lokalu o mniejszej powierzchni 10,79 m², o czym mowa w piśmie z dnia

23 września 2014 r. (ZAMK.DT.7100.172.2014DW). W dniu 30 września 2014r. zostało wydane zarządzenie Burmistrza Słubic nr 323/2014 w sprawie przeznaczenia do zawarcia umowy najmu opisanego pomieszczenia i po upływie 21 dni wymaganych przepisami prawa można było podpisać umowę najmu. Ostatecznie do podpisania umowy doszło 3 listopada 2014 r. Lokal wydano w dniu 3 listopada 2014 r. Za wynajmowany lokal o powierzchni 10,79 m² stowarzyszenie obciążane jest stawką czynsz w wysokości 6,64 zł brutto miesięcznie. Do czynszu doliczane są opłaty ryczałtowe za prąd, wodę i ogrzewanie.

Z uzyskanych informacji wynika, że wynajęty lokal wyposażony był wcześniej w ogrzewanie elektryczne, z którego zrezygnowano ze względów ekonomicznych, a w to miejsce zaplanowano wyprowadzenie instalacji wodnej centralnego ogrzewania tak jak w pozostałych pomieszczeniach centrum. Faktem jest, że do dnia wydania lokalu roboty nie zostały wykonane, ale skarżącemu przekazano lokal zastępczy w budynku przy ul. Piłsudskiego 3 oznaczony numerem 3, o powierzchni większej od wynajmowanego tj. 14,35 m² z działającym centralnym ogrzewaniem. Jednocześnie udzielono pomocy związanej z przenoszeniem mienia stowarzyszenia.

W związku z tym, iż na czas wykonywania ogrzewania w lokalu objętym umową najmu dostarczony został lokal zastępczy, naliczony został czynsz najmu za ten okres, w wysokości czynszu określonego za lokal o powierzchni 10,79 m², pomimo iż do użytkowania przekazano tymczasowo lokal o większej powierzchni. Ostatecznie ogrzewanie w lokalu zostało wykonane w dniu 15 stycznia 2015 r. Za okres w którym ciepło nie było dostarczane do lokalu tj. za 11 dni została obniżona opłata ryczałtowa o czym skarżący został poinformowany w piśmie z dnia 23 stycznia 2015 r. (ZAMK.7100.3.2015.DSZ).

Biorąc pod uwagę opisany powyżej stan faktyczny należy stwierdzić, iż działania Dyrektora ZAMK są zgodne z prawem i nie noszą znamion nękania członków Miejsko – Gminnego Stowarzyszenia Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i Byłych Więźniów Politycznych w Słubicach. Dochodzenie należności cywilnoprawnych z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych jest obowiązkiem dyrektora każdej jednostki organizacyjnej gminy. Roszczenia skarżących nie znajdują odzwierciedlenia w stanie faktycznym w określonym stanie prawnym, wręcz przeciwnie należy wskazać, że skarżące stowarzyszenie jest traktowane na takich samych zasadach jak wszystkie inne organizacje pozarządowe, korzystające na zasadach najmu na preferencyjnych warunkach z pomieszczeń w Słubickim Centrum Organizacji Pozarządowych. Jednocześnie żądanie skarżących anulowania naliczonego czynszu jest pozbawione uzasadnienia i z punktu widzenia dochodzenia przez organ jednostki samorządu terytorialnego należności cywilnoprawnych niemożliwe do realizacji. W przepisach prawnych brak jest podstaw do anulowania należności wynikających z prawidłowo zawartych umów

cywilnoprawnych, w tym przypadku umowy najmu pomieszczeń na działalność statutową organizacji pozarządowej.

Wobec powyższego skargę na działalność Dyrektora Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach, z przyczyn opisanych powyżej, należy uznać za bezzasadną.