

UCHWAŁA NR XXXIX/331/2017
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
z dnia 28 września 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działanie Burmistrza

Na podstawie art. 229 pkt. 3, art. 237 § 3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), uchwała się, co następuje:

§ 1. Skargę na brak działań Burmistrza Słubic przekazaną przez Wojewodę Lubuskiego dotyczącą skargi, w której zarzuca się Burmistrzowi beczynność w sprawach dot. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wojska Polskiego 54, uznaje się za bezzasadną z powodów określonych w załączniku do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego 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 XXXIX/331/2017
Rady Miejskiej w Słubicach
z dnia 28 września 2017 r.

W dniu 30 maja 2017 r. wpłynęła, przekazana przez Wydział Nadzoru i Kontroli LUW w Gorzowie Wlkp., skarga, w której skarżąca zarzuca Burmistrzowi Słubic bezczynność w sprawach dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wojska Polskiego 54.

W trakcie analizy zarzutów skarżącej, komisja przeprowadziła niezbędne czynności w celu ustalenia stanu faktycznego, dotyczącego w/w skargi.

W toku dwóch posiedzeń wyjaśniających, komisja zapoznała się z dokumentacją dotyczącą w/w zagadnienia tj.:

1. Treścią skargi złożonej do organów wojewody (pismo z dnia 20.05.2017 r.) wraz z załącznikami.
2. Wyjaśnieniami Dyrektora ZAMK w Słubicach p. Krzysztofa Radkiewicza skierowaną do przewodniczącego komisji rewizyjnej RM w Słubicach (pismo sygn. ZAMK.0420.2.2017.KR) z dnia 12 lipca 2017 r. wraz z załącznikami.

W posiedzeniu komisji uczestniczyli również pp. Z-ca Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Architektury UM w Słubicach pan Tomasz Horbacz, który udzielił szczegółowych informacji w sprawie prowadzonych czynności dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wojska Polskiego 54, a w szczególności obecnego mieszkania skarżąca oraz dyrektor ZAMK w Słubicach p. Krzysztof Radkiewicz, który rozszerzył i uściślił informacje pomieszczone w w/w wyjaśnieniu.

Ze względu na istotne dla wyjaśnienia sprawy informacje, w swoim uzasadnieniu, komisja posłużyła się szerokimi cytatami z dokumentu sygn. ZAMK.0420.2.2017.KR) z dnia 12 lipca 2017 r. wraz z załącznikami.

Jeśli chodzi o poszczególne zarzuty wymienione w piśmie do wojewody, to wyjaśnienia są następujące:

Cyt. "Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. Protokół w sprawie wyznaczenia nabywcy nieruchomości w drodze bezprzetargowej sporządzony został w Urzędzie Miejskim w Słubicach w dniu 31.05.2011 roku. Paragraf 2 protokołu określił, że podlegający wyodrębnieniu i sprzedaży lokal mieszkalny nr 6 mieści się w budynku wielorodzinnym, dwukondygnacyjnym niepodpiwniczonym z poddaszem użytkowym, składającym się z 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 367,18 m² oraz pomieszczeń przynależnych o łącznej powierzchni 56,30 m². Dane te znalazły swoje odzwierciedlenie w akcie notarialnym sporządzonym dnia 27 września 2011 roku w Kancelarii

notarialnej Przemysławy Bac (repetitorium A numer 6761/2011) tj. Umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Będąca w posiadaniu Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach kopia Operatu inwentaryzacyjnego budynku mieszkalnego i gospodarczego położonego na działce nr 936/4 pow. 656 m² w Słubicach przy ul. Wojska Polskiego 54 wykazuje, że w budynku znajduje się pięć lokali mieszkalnych, a poddasze przygotowane jest do adaptacji na lokal mieszkalny. Ustalona powierzchnia użytkowa budynku tj. 367,18 m² obejmowała powierzchnię lokalu nr 1 - 47,62 m², lokalu nr 2 - 21,70 m², lokalu nr 3 - 62,55 m², lokalu nr 5 - 62,58 m² lokalu nr 6 będącego przedmiotem zbycia 69,53 m² oraz poddasza 103,20 m². Powierzchnia użytkowa budynku obliczona na podstawie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych bez poddasza, które w momencie sporządzenia inwentaryzacji lokalem mieszkalnym nie było wynosi 263,98 m². Sprzedaż lokalu nr 6 wprowadziła podział na lokal wyodrębniony o powierzchni 69,53 m² i lokale niewyodrębnione o powierzchni 263,98 m². Ustalony w tym operacie udział dla lokalu wyodrębnionego wynosi 19/100 a dla lokali niewyodrębnionych łącznie z poddaszem w trakcie adaptacji 81/100". Koniec cytatu.

W wyjaśnieniu pisemnym wkraść się błąd „literowy” sprostowany przez dyrektora na posiedzeniu komisji dotyczący powierzchni niewyodrębnionej. Poprawnie winno być - . Sprzedaż lokalu nr 6 wprowadziła podział na lokal wyodrębniony o powierzchni 69,53 m² i lokale niewyodrębnione o powierzchni 194,45 m². Ponadto nie jest wymieniony również lokal nr 4, gdyż został on wcześniej połączony z lokalem nr 3.

I dalej cyt. „Artykuł 3 ustęp 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali podaje sposób ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej tj. *udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Artykuł 3 ustęp 4 dodaje, że do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.*

W praktyce ustala się jednostkową stawkę dla m² powierzchni użytkowej lokalu na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oddzielnie dla części realizowanej w zakresie bieżącej eksploatacji i oddzielnie dla części realizowanej z funduszu remontowego. Poddasze nie było lokalem mieszkalnym ani lokalem użytkowym. Art. 2. tejże Ustawy ustala definicje samodzielnego lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu. ustęp 1. *Samodzielny lokal*

mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości, ustęp 2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, z zastrzeżeniem w artykuale 3. wskazującym, że Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Zaświadczenie takie dla poddasza nie było wydane.

Protokół negocjacji oraz umowa wyodrębnienia i sprzedaży lokalu wskazywały, że jest 6 lokali mieszkalnych a nie jak w rzeczywistości 5 (lokal sprzedany oznaczony jest numerem 6). Zostało to potraktowane jako omyłka - sprzeczność ze stanem faktycznym i opłaty na koszt zarządu nieruchomością wspólną wnoszone były zgodnie z sumą powierzchni lokali mieszkalnych co było odzwierciedleniem stanu i powierzchni lokali w ewidencji zakładu na podstawie których są wnoszone opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Wobec powyższego stanowisko Zakładu wobec roszczeń właścicielki lokalu nr 6, było uzasadnione, Gmina Słubice – Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach nie posiadał żadnych zobowiązań wobec wspólnoty.

W sprawie tej w związku z podanymi powyżej jak i poniżej wątpliwościami stanowiska nie był w stanie zająć Zarządca nieruchomości, z którym Wspólnota Mieszkaniowa Wojska Polskiego 54 ma podpisaną umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, pozostawiając rozstrzygnięcie samym właścicielom lokali, sprawa ta była omawiana na jednym z zebrań właścicieli lokali. Dopiero pismem z dnia 19 lipca 2016 r. skierowanym do Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach Zarządca nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przyjął stanowisko jakie reprezentowała właścicielka lokalu mieszkalnego nr 6 załączając rozliczenia za sporne okresy.

Celem uznania rozliczeń i rozstrzygnięcia sprawy należało w pierwszej kolejności określić, czym jest szósty lokal, ponieważ lokalem mieszkalnym na czas sporządzenia wyżej wskazanych dokumentów nie był.

Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia lokalu użytkowego. Definicję lokalu użytkowego znajdziemy w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z treścią § 3 pkt. 14 *przez lokal użytkowy należy rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, nie będące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym.* W przypadku braku jednoznacznej definicji w aktach prawnych wprost regulujących rozpatrywaną sprawę należy odnieść się do definicji

zawartej w aktach zbliżonych, biorąc pod uwagę najważniejszy aspekt podlegający definiowaniu, a więc sposób przeznaczenia i użycia lokalu. W takim ujęciu poddasze w trakcie adaptacji nie jest ani lokalem mieszkalnym, ani użytkowym i w sensie logicznym pozostaje oznaczone, jako lokal inny – nie zdefiniowany, a więc nie będący lokalem mieszkalnym i użytkowym. Pomimo nie uznania powierzchni poddasza w trakcie adaptacji, jako powierzchni lokalu mieszkalnego lub użytkowego, wliczono ją przy wyznaczaniu udziału lokali w ogólnej powierzchni budynku mieszkalnego pozostawiając go bez konkretnego określenia.

Wyliczenie udziałów w częściach wspólnych budynku mieszkalnego, gospodarczego i działki gruntowej po uwzględnieniu powierzchni użytkowej adaptowanego poddasza na lokal mieszkalny stanowi załącznik do wykonanego operatu inwentaryzacyjnego i uwzględnia zestawienie powierzchni użytkowej parteru, piętra, poddasza i całego budynku, wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, na brak którego zestawienia wskazuje właścicielka lokalu nr 6.

Zakład Administracji Mieniem Komunalnym nie opracowuje i nie zleca wykonania inwentaryzacji. Nieścisłości w operacie inwentaryzacyjnym jeżeli miałyby być tak one określone to podanie jako najemcy imienia i nazwiska osoby wówczas nieżyjącej, ponieważ w dniu gromadzenia informacji przez rzeczoznawcę była to ostatnia osoba, która wcześniej posiadała tytuł prawny do lokalu, a sprawy ewentualnego zawarcia umowy przez osoby zajmujące lokal nie zostały uregulowane. Osoba określona w załączniku (październik 2010 r.) do inwentaryzacji jako najemca poddasza posiadała zawartą w dniu 28 września 2010 r. umowę użyczenia poddasza budynku do zagospodarowania na cele mieszkalne.

Skarżącej udzielono odpowiedzi na wszystkie wystosowane przez nią pisma, w tym na pismo, którego adresatem był Burmistrz Słubic, a przekazane do Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym jako właściwego do załatwiania spraw związanych z omawianym aspektem spornym, gdzie Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach działa za Gminę Słubice, a dyrektor zakładu w imieniu Burmistrza. Stanowisko to było przedstawione i wyjaśnione na zebraniu właścicieli lokali, które odbyło się w siedzibie zarządzającego nieruchomością wspólną.

Podsumowując zarówno na dzień 23 marca 2016 roku, jak i na dzień udzielania skarżącej odpowiedzi, tj. 29 kwietnia 2016 roku Gmina Słubice, jako właściciel lokali przy ul. Wojska Polskiego 54 nie posiadała zaległości w opłatach na eksploatację i fundusz remontowy, a samych roszczeń właścicielki lokalu nie można było traktować, jako podstawy do ich wykonalności.

Po przyjęciu ostatecznego stanowiska w tej sprawie tj. zaliczenia poddasza w trakcie adaptacji na cele mieszkalne jako lokalu o innym przeznaczeniu i przyjęcia, że za jego

powierzchnię wskazaną w inwentaryzacji Gmina Słubice – Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach i zweryfikowaniu wyliczeń zarządzającego nieruchomością naniesiono zmiany w systemie ewidencyjnym będącym podstawą do rozliczeń ze Wspólnotami mieszkaniowymi. W dniu 30 grudnia 2016 r. wpłacono na rachunek bankowy wspólnoty niedopłatę z rozliczeń eksploatacji za lata 2012 – 2015 oraz wyrównano fundusz remontowy za lata 2012 – 2015, a w dniu 27 kwietnia 2017 r. wpłacono na rachunek bankowy wspólnoty niedopłatę z rozliczenia eksploatacji za rok 2016 oraz wyrównano fundusz remontowy za rok 2016. O dokonaniu stosownego wyliczenia, jak i potwierdzeniu wypełnienia powstałego zobowiązania w postaci niedopłaty poinformowano zarządzającego pismem z dnia 30 grudnia 2016 roku.

Korespondencja pomiędzy właścicielką lokalu, a zarządzającym pozostaje poza gestią Zakładu”. Koniec cytatu.

Ponadto komisja ustaliła na podstawie załącznika, będącego Zarządzeniem nr 149/10 Burmistrza Słubic z dnia 16 września 2010 roku i uzasadnienia do tegoż, iż wyraził on zgodę na adaptację poddasza w budynku przy ul. Wojska Polskiego 54 w Słubicach na cele mieszkalne dla pana Bartosza L. Nadmienić należy, że w/w poddasze było uprzednio Zarządzeniem Burmistrza nr 85/08 z dnia 20 czerwca 2008 r. przeznaczone do adaptacji na cele mieszkaniowe. Jednak ówczesny beneficjent treści zarządzenia w dniu 10 września 2010 r. złożył wypowiedzenie użyczenia przedmiotowego poddasza.