

**UCHWAŁA NR XIII/211/11
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 28 września 2011 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezydenta Miasta Oświęcim.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z p. zm.) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z p. zm.) po zapoznaniu się z wynikami przeprowadzonego przez Komisję Rewizyjną postępowania skargowego - **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

§ 1. Uznać skargę na działalność Prezydenta Miasta Oświęcim za bezzasadną zgodnie z uzasadnieniem stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Piotr Hertig

Uzasadnienie

W dniu 9 marca 2011 r. do Rady Miasta wpłynęło pismo, w którym uskarżają się, na działania Prezydenta Miasta oraz postępowanie Urzędu w sprawie przedłużającej się sprzedaży zajmowanego obecnie mieszkania na własność.

Komisja Rewizyjna rozpatrując skargę, po zbadaniu zarzutów podnoszonych w niej oraz po dokładnej analizie stwierdza co następuje:

Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, realizowana jest na podstawie złożonego wniosku w sprawie o jego wykup. Do realizacji sprzedaży konieczne jest posiadanie pełnej dokumentacji inwentaryzacyjnej z prawidłowo ustalonymi powierzchniami poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wyliczonymi udziałami w częściach wspólnych budynku.

Łącznie z lokalem mieszkalnym najemca nabywa udział w nieruchomości wspólnej oraz w działce gruntowej, na której posadowiony jest budynek. A zatem bardzo istotną rzeczą jest ustalenie prawidłowej wysokości udziałów w nieruchomości.

Najemca lokalu ma jedynie pierwszeństwo w jego nabyciu i nie przysługuje Mu roszczenie w sprawie o wykup mieszkania.

W latach 1997 – 2003 Miasto dokonało sprzedaży 5 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) . Pozostałe 6 lokali mieszkalnych stanowi własność Gminy Miasto Oświęcim.

Wykonana w 2003r. na zlecenie Zarządu Budynków Mieszkalnych w Oświęcimiu przez Centrum Usług Techniczno – Organizacyjnych Budownictwa Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa z Bielska – Białej inwentaryzacja budowlana budynku przy ul. (...) wykazała fakt przenikania lokali mieszkalnych i użytkowych z przyległych budynków Wspólnot Mieszkaniowych. Część lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku nr 4 oraz część lokalu użytkowego znajdującego się w budynku nr 1, 2, 2a znajdują się w obrębie budynku nr 3a, 3, 3b.

Radca Prawny wskazał dwa warianty uregulowania stanu prawnego nieruchomości:

I. Połączenie nieruchomości przy ul. 1, 2, 2a, nr 3a,3,3b oraz nr 4, w jedną wspólnotę mieszkaniową i ustalenie wszystkim właścicielom lokali nowych udziałów w nieruchomości wspólnej.

II. Podzielenie budynków „płaszczyzną pionową” w granicy działek, na których posadowione są budynki i na tej podstawie określenie udziałów, zarówno lokali mieszkalnych i użytkowych w całości znajdujących się w budynku, jak i tych które tylko w części znajdują się w budynku sąsiedniej wspólnoty.

Do realizacji każdego z tych sposobów niezbędna była dokumentacja inwentaryzacyjna budynków.

Powyższa dokumentacja została wykonana w lipcu 2010r, a następnie w dniu 28 września 2010r. przekazana do sprawdzenia do Urzędu Miasta Oświęcim.

Realizując wariant I, jako lepsze rozwiązanie, Gmina Miasto Oświęcim złożyła wniosek do Zarządcy Nieruchomości P.H.U. MEDIATOR w sprawie połączenia w/w wspólnot. Wniosek ten był rozpatrywany na trzech zebraniach wspólnot, w lutym i marcu 2011 roku, jednak nie znalazł uznania co skutkowało nie podjęciem przez w/w wspólnoty oczekiwanych uchwał. Wspólnoty nie wyraziły zgody na połączenie w/w nieruchomości w jedną i miasto przystąpiło do regulowania wysokości udziałów, stosując rozwiązanie wg wariantu II. W związku z powyższym po spotkaniu w dniu 16 marca 2011r., w przedmiotowej sprawie, Prezydent Miasta zlecił by Zarząd Budynków Mieszkalnych dokonał korekty istniejącej dokumentacji inwentaryzacyjnej budynku, która umożliwi prawidłowe ustalenie powierzchni poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku oraz wysokość udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

Odnosząc się do zapytania w sprawie udziału P.H.U. MEDIATOR w sprawie stwierdzono, że z dniem 01 stycznia 2005r. zarząd nieruchomością wspólną budynku przy ul. 1, 2, 2a, nr 3a,3,3b oraz nr 4, powierzony został przez właścicieli mieszkań w/w przedsiębiorcy. Jednym z obowiązków zarządcy jest, zgodnie z ustawą o własności lokali, zorganizowanie zebrań ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, na których omawiane są kwestie dotyczące nieruchomości objętych wspólnotą.

Wniosek złożony do Zarządcy Nieruchomości P.H.U. MEDIATOR przez Gminę Miasto Oświęcim w sprawie połączenia wspólnot przy ul. 1, 2, 2a, nr 3a,3,3b oraz nr 4,

3A,3,3B oraz nr 4, nie przyniósł pożądanych rezultatów w postaci podjęcia oczekiwanych uchwał.

Przeprowadzone rozmowy z Zarządcą Nieruchomości, pozwalają przypuszczać, że połączenie nieruchomości będzie możliwe w ciągu najbliższych kilku lat.

Trudny do określenia czas oczekiwania na decyzję wspólnoty mieszkaniowej w sprawie regulacji udziałów spowodował, że w tej sytuacji Prezydent Miasta podjął decyzję o sprzedaży lokali w budynku przyjmując udział w nieruchomości wspólnej związanej z lokalem, na podstawie dokumentacji technicznej sporządzonej w 2003r. przez Centrum Usług Techniczno – Organizacyjnych Budownictwa Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa z Bielska – Białej.

W dniu 17 maja br., zlecone zostało Firmie ABM – Wycena Nieruchomości Projektowanie Architektoniczne z siedzibą przy ul. Lipowej 65 w Gliwicach, wykonanie operatu szacunkowego ustalającego wartość rynkową lokalu mieszkalnego. Z wyceną mieszkania skarżący zapoznali się w Wydziale Mienia Komunalnego Referat Gospodarki Nieruchomościami.

Na podstawie § 3 pkt 4 załącznika do Uchwały Nr LXIV/650/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 czerwca 2006r., w sprawie określenia ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Oświęcim na sesji Rady Miasta w miesiącu czerwcu br., została podjęta uchwała w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż mieszkania z równoczesnym ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego ułamkowej części działki pod budynkiem. Po przyjęciu przez Radę Miasta Oświęcim uchwały, na podstawie art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z p. zm) podany został do publicznej wiadomości wykaz o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. ' .

... Niniejszy wykaz podlegał wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Oświęcim na okres 21 dni. Następnie został sporządzony protokół uzgodnień w sprawie sprzedaży Państwu lokalu mieszkalnego przy ulicy W dniu 11.08.2011r. aktem notarialnym Repertorium A została spisana umowa wykupu mieszkania.

Mając na uwadze konieczność regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej, w umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego został zawarty zapis o konieczności korekty udziałów w częściach wspólnych budynku oraz gruntu.

Rozpatrując całość skargi należy uznać, że w postępowaniu Prezydenta Miasta oraz Urzędu nie można dopatrzeć się naruszenia prawa ani złej woli, a przeciągający się czas wykupu mieszkania związany był ze złożonością sprawy.

Należy stwierdzić, że po złożeniu wniosku w dniu 02 stycznia 2009r. w sprawie wykupu mieszkania, byli informowani o podejmowanych działaniach w pismach z dnia 08 stycznia 2009r., 04 września 2009r., 23 lutego 2010r. oraz 18 listopada 2010r.

Fakt ten poświadczają również skarżący w swoim piśmie z dnia 9 marca 2011r. (w załączeniu kserokopie pism).

W związku z powyższym należy uznać skargę za bezzasadną.

Przewodniczący Rady

Piotr Herzig
Piotr Herzig

