

Uchwała Nr XVIII/226/12
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 31 stycznia 2012 r.

w sprawie **skargi Pana (...)*** na *zlekceważenie przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu stanowiska najemców lokali komunalnych dot. sposobu zagospodarowania nieruchomości wspólnej przy (...)*.*

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 późn. zm.¹⁾) oraz art. 240 i art. 227 w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.²⁾), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu prawnym i faktycznym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje skargę za bezzasadną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle zobowiązując ją do przesłania skarżącej odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 62, poz. 558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52 poz.420 i Nr 157 poz.1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, poz.146, Nr 106 poz. 675 i Nr 40 poz.23 oraz z 2011 r. Nr 117 poz.679, Nr 134 poz.777 oraz Nr 21 poz.113;

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 169, z 2005 r. Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524 i Nr 64, poz. 565, z 2008 r. Nr 229, poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501 i Nr 216, poz. 1676, z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 254 poz.1700 i Nr 182 poz.1228 oraz z 2011 r. Nr 6 poz.18, Nr 34 poz.173 oraz Nr 106 poz.622.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie **skargi** (...) * na *zlekceważenie przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu stanowiska najemców lokali komunalnych dot. sposobu zagospodarowania nieruchomości wspólnej przy* (...) *.

1) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), zwana dalej U.w.l., reguluje przedmiot ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art.25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) gminnym zasobem nieruchomościami gospodaruje Prezydent Miasta. W myśl art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) do zadań Prezydenta Miasta należy m.in. gospodarowanie mieniem komunalnym.

Z kolei dział IV: współwłasność, tytułu I, księgi drugiej ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), zwany dalej kodeksem, reguluje przedmiot współwłasności rzeczy.

Dyrektor MZBK zgodnie z udzielonym przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle pełnomocnictwem z dnia 24 czerwca 2011 r. posiada upoważnienie m. in. do wyrażania w imieniu gminy Kędzierzyn-Koźle zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, o której mowa w art. 22 ust. 3 pkt 4 i pkt 6 U.w.l., tj. zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej oraz dokonania podziału nieruchomości wspólnej.

2) Nieruchomość położona w (...) * przy (...) *, w obrębie (...) *ozn. nr (...) *o powierzchni (...) *ha, zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym. W przedmiotowym budynku w wyniku prowadzonej przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, w oparciu o stosowne uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, procedury sprzedaży lokali komunalnych, na datę sporządzenia niniejszego stanowiska, zbyto (...) * spośród (...) * lokali komunalnych, o łącznym udziale zbytych lokali w częściach wspólnych nieruchomości wynoszącym (...) */10000 cz. Wobec czego pozostały udział Gminy Kędzierzyn-Koźle w częściach

wspólnych nieruchomości wynosi (...)* / 10000 cz., obejmując udziały niesprzedanych przez Gminę Kędzierzyn-Koźle (...)* lokali komunalnych.

Wobec powyższego stanu faktycznego, w oparciu o przepisy U.w.l. oraz kodeksu powstała z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa przy (...)*.

3) Skarga sformułowana przez pana (...)* zawiera zarzut zlekceważenia, przez reprezentującego Gminę Kędzierzyn-Koźle we wspólnocie mieszkaniowej (...)*, Dyrektora MZBK, zgłoszonego przez najemców lokali komunalnych stanowiska dotyczącego zagospodarowania przez wspólnotę nieruchomości wspólnej. Najemcy komunalnych lokali mieszkalnych pismami z dnia: 28 czerwca 2011 r., 13 września 2011 r. oraz 2 listopada 2011 r. wnosili do dyrektora MZBK o interwencje w zakresie nieprawidłowego ich zdaniem sposobu zagospodarowania części wspólnych nieruchomości przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu, poprzez ich poprzegradzanie przez współwłaścicieli w sposób utrudniający korzystanie z tych części nieruchomości przez najemców.

4) Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez Dyrektora MZBK:

- wspólnota (...)* Uchwałą Nr 1/2002 z 12 grudnia 2002 r. w sprawie umownego podziału gruntu postanowiła zmienić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli i najemców nieruchomości przy (...)*. W w/w uchwale zaakceptowanej przez wszystkich członków wspólnoty (właścicieli lokali) ustalono sposób zagospodarowania części wspólnych nieruchomości. Zgodnie z notatką służbową z 12 grudnia 2002 r. powyższą uchwałę zaakceptowało również (...)* ówczesnych (w tym p. Borek) najemców lokali komunalnych w przedmiotowym budynku ((...)* najemców treści uchwały nie zaakceptowało),

- na pismo z dnia 28 czerwca 2011 r. sześciorga osób kierowane do Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, w sprawie prowadzonych działań dot. zagospodarowania nieruchomości wspólnej, udzielono wyjaśnień pismem nr DO.1510.2.557.2011 z dnia 23 sierpnia 2011 r., informując wnioskodawców o przekazaniu ich oczekiwań co do zagospodarowania nieruchomości wspólnej do właściwego zarządcy nieruchomości,

- na pismo z dnia 13 września 2011 r. p. (...)* kierowane do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, a przekazane wg właściwości do Dyrektora MZBK, w sprawie prowadzonych działań dot. zagospodarowania nieruchomości wspólnej oraz udziałów Gminy Kędzierzyn-Koźle w nieruchomości wspólnej, udzielono wyjaśnień pismem nr DO.1510.2.688.2011 z dnia 11 października 2011 r., informując wnioskodawcę o wysokości udziałów Gminy Kędzierzyn-Koźle w nieruchomości wspólnej oraz o braku przeszkód w korzystaniu z nieruchomości wspólnej po przeprowadzeniu czynności zagospodarowania tejże nieruchomości w zgodzie z

Uchwałą Nr 1/2002 z 12 grudnia 2002 r. w sprawie umownego podziału gruntu,
- na pismo z dnia 2 listopada 2011 r. p. (...) kierowane do Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, w sprawie prowadzonych działań dot. zagospodarowania nieruchomości wspólnej, udzielono wyjaśnień pismem nr DE.7130-1757/11 z dnia 10 listopada 2011r., informując wnioskodawcę o braku przeszkód w korzystaniu z nieruchomości wspólnej po przeprowadzeniu czynności zagospodarowania tejże nieruchomości w zgodzie z Uchwałą Nr 1/2002 z 12 grudnia 2002 r. w sprawie umownego podziału gruntu.

Wychodząc naprzeciw zarzutom postawionym w skardze Dyrektor MZBK w dniu 19 grudnia 2011 r. przeprowadził spotkanie z najemcami lokali komunalnych w sprawie poruszanej w skardze. W spotkaniu wzięło udział (...) spośród (...) najemców lokali komunalnych w budynku przy (...), którzy zaakceptowali i podtrzymali wyrażony w uchwale wspólnoty z 12 grudnia 2002 r. sposób zagospodarowania nieruchomości wspólnej.

W świetle powyższego stanu prawnego i faktycznego Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie znajduje podstaw do potwierdzenia zarzutów zlekceważenia stanowiska najemców w przedmiocie sposobu zagospodarowania części wspólnej nieruchomości położonej przy (...) postawionych w skardze i uznania skargi na Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu za zasadną.