

Uchwała Nr XXV/343/12
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

w sprawie skargi Pana (...) * zgłoszonej w dniu 19 marca 2012 r. na Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kędzierzynie-Koźlu, w sprawie *trybu wynajęcia (...) * w budynku 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. 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 uchwała, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu prawnym i faktycznym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje skargę za zasadną w części dotyczącej niezgodności sposobu realizacji obowiązku udzielenia odpowiedzi lub informacji ze standardami obowiązującymi w przepisach ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 223, poz. 1458, z późn. zm.).

§ 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, z 2011 r. Nr 117 poz.679, Nr 134 poz.777, Nr 21 poz.113, Nr 217 poz. 1281 i Nr 149 poz. 887, oraz z 2012 r. poz. 567;

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, Nr 106 poz.622 oraz Nr 186, poz. 1100).

UZASADNIENIE

uchwały w sprawie skargi Pana (...) * zgłoszonej w dniu 19 marca 2012 r. na Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kędzierzynie-Koźlu, w sprawie *trybu wynajęcia (...) * w budynku przy (...) **.

1. Nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z działki nr (...) * położona w obrębie (...) * w (...) * stanowi własność Gminy Kędzierzyn-Koźle, i została oddana we współużytkowanie wieczyste na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali użytkowych (garaży) w ułamkowych częściach przynależnych tym garażom. Obecnie we współużytkowaniu wieczystym osób fizycznych znajduje się udział w łącznej wysokości (...) */10000 cz.

Zgodnie z decyzją nr GG.XII.a.68440.2.3.2012 z dnia 22 czerwca 2011 r. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle oddał w trwały zarząd z dniem 1 sierpnia 2011 r. na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kędzierzynie-Koźlu, zwanego dalej MOSiR, na czas nieokreślony część nieruchomości obejmującej lokal użytkowy nr VIII ((...) * w budynku przy (...) *), zwany dalej lokalem użytkowym nr VIII, wraz z udziałem wynoszącym (...) */10000 we wspólnych częściach budynku i prawie własności gruntu działki oznaczonej nr (...) *. W/w część nieruchomości oddano w trwały zarząd na rzecz MOSiR na cele statutowe jednostki, zgodnie z wnioskiem Dyrektora MOSiR.

2. Zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2012 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), zwanej dalej U.g.n., jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do oddania nieruchomości lub jej części w najem (...) na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W przedmiotowym przypadku trwały zarządca postanowił oddać w najem część zarządzanej nieruchomości w postaci lokali użytkowego nr VIII nie stanowiącego odrębnej

nieruchomości.

3. Tryb wynajmowania lokali użytkowych nie stanowiących odrębnych nieruchomości zarządzanych przez gminne jednostki organizacyjne reguluje Zarządzenie nr 1212/MZBK/2009 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 12 marca 2009 r. w sprawie trybu oddania w najem lokali użytkowych oddanych zarządzanych przez gminne jednostki organizacyjne, zwane dalej Zarządzeniem nr 1212/MZBK/2009.

4. Zarządzenie nr 1212/MZBK/2009 w § 3 stanowi, iż Prezydent Miasta, na wniosek kierownika gminnej jednostki organizacyjnej zarządzającej lokalem użytkowym, może wyrazić zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu wynajęcia lokalu i wynajęcie go w trybie rokowań w sytuacji, gdy wynajęcie lokalu następuje w celu prowadzenia w nim przez najemcę działalności zwiększającej atrakcyjność usług oferowanych przez gminną jednostkę organizacyjną w ramach jej statutowych obowiązków oraz łączy się z koniecznością wyposażenia lokalu przez najemcę we własnym zakresie i na jego własny koszt w urządzenia niezbędne do tej działalności.

5. Skarżący w swojej skardze złożonej w dniu 19 marca 2012 r. zarzucił Dyrektorowi MOSiR niewłaściwy *tryb wynajęcia (...)* w budynku przy (...)**. Stwierdził, iż jego oferta najmu w/w lokalu nie została należycie rozpatrzona.

6.1. Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektora MOSiR, procedura *wynajęcia (...)* w budynku przy (...)** przeprowadzona została w trybie przewidzianym przepisami prawa, o których mowa w ust. 2-4 niniejszego zawiadomienia. Do MOSiR po otrzymaniu w trwały zarząd z dniem 1 sierpnia 2011 r. na czas nieokreślony części nieruchomości obejmującej lokal użytkowy nr VIII (*(...)* w budynku przy (...)**) wraz z udziałem wynoszącym $(...)/10000$ we wspólnych częściach budynku i prawie własności gruntu działki oznaczonej nr $(...)*$, wpłynęła oferta p. $(...)*$, prowadzącego $(...)*$. Po otrzymaniu w/w oferty Dyrektor MOSiR w dniu 16 sierpnia 2011 r. zwrócił się w oparciu o § 3 Zarządzenia nr 1212/MZBK/2009 do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle o odstąpienie od przetargowego trybu wynajęcia lokalu i wynajęcie go w trybie rokowań na rzecz $(...)*$, gdyż wynajęcie lokalu następuje w celu prowadzenia w nim przez najemcę działalności zwiększającej atrakcyjność usług oferowanych przez gminną jednostkę organizacyjną w ramach jej statutowych obowiązków oraz łączy się z koniecznością wyposażenia lokalu przez najemcę we własnym zakresie i na jego własny koszt w urządzenia niezbędne do tej działalności.

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle dnia 8 września 2011 r., potwierdzając wystąpienie

przesłanek prawnych i faktycznych określonych w § 3 Zarządzenia nr 1212/MZBK/2009, wyraził zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu wynajęcia lokalu i wynajęcie go w trybie rokowań na rzecz p. (...)*, prowadzącego (...)*.

6.2. Następnie zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3) U.g.n. Dyrektor MOSiR zwrócił się do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle o zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego nr VIII w budynku przy (...)* na rzecz p. (...)*, prowadzącego (...)*, na czas nieokreślony.

Powyższy wniosek Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle dnia 27 października 2011 r. zaopiniował pozytywnie, z zastrzeżeniem w umowie najmu możliwości odstąpienia od niej przez Gminę Kędzierzyn-Koźle.

6.3. W dniu 15 listopada 2011 r. Dyrektor MOSiR wystąpił do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle o zgodę na zwolnienie przyszłego najemcy w/w lokalu z obowiązku zapłaty składnika czynszu najmu, na czas przeprowadzenia przez niego remontu i adaptacji oddanego mu do użytkowania lokalu. W tym przypadku poinformowano Dyrektora MOSiR o jego wyłącznej kompetencji w tym zakresie.

Ostatecznie w dniu 12 stycznia 2012 r., po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle treści umowy najmu, p. (...)*, prowadzący (...)*, podpisał umowę najmu lokalu użytkowego nr VIII.

7. Jak wynika z treści skargi oraz wyjaśnień Dyrektora MOSiR ofertę wynajęcia lokalu użytkowego nr VIII Skarżący złożył we wrześniu 2011 r., tj. około 1 miesiąca później niż p. (...)*. Zgoda Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle na odstąpienie od trybu przetargowego wynajęcia lokalu użytkowego nr VIII stanowiła wystarczającą przesłankę do zawiadomienia przez MOSiR Skarżącego o braku możliwości prowadzenia dodatkowego postępowania w sprawie wynajęcia lokalu użytkowego nr VIII.

Mimo powyższego stanu faktycznego MOSiR zwrócił się w dniu 21 września 2011 r. do Skarżącego o przygotowanie szczegółowego zakresu planowanej działalności oraz wysokości i sposobu jej finansowania.

Po otrzymaniu od Skarżącego w dniu 3 października 2011 r. oczekiwanej dokumentacji w sprawie najmu lokalu, MOSiR nie zawiadomił Skarżącego o dokonanych już rozstrzygnięciach w przedmiocie najmu lokalu użytkowego nr VIII w trybie § 3 Zarządzenia nr 1212/MZBK/2009.

Po otrzymaniu dwukrotnych (29 listopada 2011 r. oraz 5 stycznia 2012 r.) monitów Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle o udzielenie odpowiedzi Skarżącemu na jego ofertę z września 2011 r. (uzupełnioną w październiku 2011 r.) dotyczącą wynajęcia lokalu użytkowego nr VIII, MOSiR udzielił odpowiedzi zawierającej powyższą informację dopiero

30 stycznia 2012 r.

8. Najem lokali użytkowych jest postępowaniem cywilnoprawnym, do którego nie mają zastosowania terminy określone w art. 35 - 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.).

Niezależnie jednak od powyższego do obowiązków pracowników samorządowych należy m. in. wykonywanie zadań sumiennie i sprawnie oraz udzielani informacji o tych działaniach, ubiegającym się o nie podmiotom (w tym osobom fizycznym), jeżeli prawo tego nie zabrania. Jako zwierzchnik służbowy Dyrektora MOSiR, stwierdzam, iż fakt nieudzielenia Skarżącemu odpowiedzi lub informacji o statusie postępowania sprawie najmu lokalu użytkowego nr VIII przez okres 4 miesięcy, mimo braku ustawowego terminu jej przygotowania, nie jest działaniem zgodnym ze standardami ustalonymi w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 223, poz. 1458, z późn. zm.), zwanej dalej Up.s.

W świetle powyższego stanu prawnego i faktycznego skarga zasługuje na uznanie za zasadną w części dotyczącej niezgodności sposobu realizacji obowiązku udzielenia odpowiedzi lub informacji ze standardami obowiązującymi w przepisach U.p.s.

W postępowaniu wyjaśniającym nie znaleziono natomiast materiału dowodowego potwierdzającego zarzut bezprawnego podpisania przez Dyrektora MOSiR umowy najmu lokalu użytkowego nr VIII, z pominięciem trybu przetargowego.