

**UCHWAŁA Nr LVIII/515/2010**  
**Rady Miasta Starogard Gdański**  
**z dnia 1 lipca 2010 r.**

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezydenta Miasta.**

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.) 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.) uchwala się, co następuje:

**§ 1**

Uznaje się za bezzasadną skargę Lucyny Piekarskiej zam. w Starogardzie Gdańskim ul. Rynek 14/1 na działalność Prezydenta Miasta Starogard Gdański w zakresie uniemożliwienia jej wykupu mieszkania komunalnego przy ul. Rynek 14/1.

**§ 2**

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady do poinformowania skarżącej o sposobie załatwienia skargi.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Starogard Gdański

Piotr Cychnerski

## UZASADNIENIE

W dniu 28.01.2010r. od Wojewody Pomorskiego do Urzędu Miasta Starogard Gdański wpłynęła skarga Lucyny Piekarskiej na działalność Prezydenta Miasta w zakresie uniemożliwienia jej wykupu mieszkania komunalnego przy ul. Rynek 14/1.

W sprawie miał miejsce następujący stan faktyczny :

- 1) 24 sierpnia 2007r. Gmina Miejska Starogard Gdański reprezentowana przez pełnomocników: Dyrektora i pełniącą obowiązki Głównego księgowego – Zarządu Budynkami Mieszkalnymi w Starogardzie Gdańskim – **zawarła z Lucyną Piekarską umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku Nr 14 przy ul. Rynek w Starogardzie Gdańskim. Umowa najmu została zawarta w następstwie zamiany lokali,**
- 2) zgodnie z umową najmu (§ 6) **Najemca zobowiązał się nie dokonywać bez pisemnej zgody wynajmującego żadnych zmian naruszających substancję lokalu lub budynku ani też zmian w instalacjach, a także nie montować bez pisemnej zgody wynajmującego dodatkowych urządzeń elektrycznych i gazowych mogących spowodować uszkodzenia istniejących instalacji,**
- 3) **najemca – Lucyna Piekarska wystąpiła do wynajmującego jedynie o wyrażenie zgody na wymianę stolarki okiennej oraz zmianę sposobu ogrzewania lokalu z piecowego na etażowo- gazowe.**

Zarząd Budynkami Mieszkalnymi **zezwoił na wymianę stolarki okiennej z jednoczesnym zwrotem poniesionych nakładów w wysokości 3.300,- zł. w rozliczeniu w opłatach czynszowych oraz na zmianę ogrzewania piecowego na etażowe-gazowe.**

**Najemca – Lucyna Piekarska bez zgody wynajmującego – dokonała:**

- rozbiórki dotychczasowych ścian działowych,
- postawienia nowych ścian działowych,
- przystosowania pomieszczenia strychowego na mieszkalne z ogrzewaniem przy użyciu przenośnego pieca żeliwnego.

W trakcie wizji dokonanej przez Zarząd Budynkami Mieszkalnymi stwierdzono, że najemca ponadto:

- ułożył nowe okładziny podłóg,
  - ułożył gładź gipsową na ścianach i sufitach,
  - zastosował okładziny ścian z płyt kartonowo-gipsowych, płyty stanowią również konstrukcję ścian działowych,
  - wymienił urządzenia sanitarne,
  - wykafelkował ściany łazienki,
  - zdemontował obudowę klatki schodowej na strych,
  - wykonał metalową balustradę,
  - w dawnym pomieszczeniu strychowym dokonał ułożenia nowej okładziny podłogi oraz podsufitki z płyt kartonowo-gipsowych,
- 4) w dniu 01.10.2007r. wpłynął do Urzędu Miejskiego wniosek najemcy z dnia 20.09.2007r. - o sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. Rynek 14/1,
  - 5) Zarząd Budynkami Mieszkalnymi potwierdził, że poinformował najemcę lokalu o możliwości wykupu lokalu na własność. Stanowisko to – według niego – wynikało z uchwały Nr XXVI/238/2004 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 24 listopada 2004 r. zmieniającej uchwałę Nr XLI/418/2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 19 czerwca 2002r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2002-2006”, gdzie wśród 42 budynków wykazany jest budynek Rynek 14 (tabela nr 3) i zapis jej brzmiał:  
„./w których poszczególne lokale mieszkalne po spełnieniu warunku samodzielności będą zbywane dotychczasowym najemcom”,
  - 6) pismem z dnia 26.11.2007r. udzielono najemcy odpowiedzi, że Prezydent Miasta nie wyraził

- zgody na sprzedaż lokalu z uwagi na brak samodzielności lokali w budynku,
- 7) przyczyny odmowy sprzedaży (poza wymienioną w pkt 6) były również inne:
- z mieszkania nr 1 objętego umową najmu jest wejście na strych (strych nie był i nie jest objęty umową najmu z najemcą) – w związku z tym stanowi on część wspólną budynku, do której dostęp możliwy jest poprzez mieszkanie nr 1.
- W tej sytuacji lokal Nr 1 nie spełniał też warunku samodzielności.
- schody do budynku znajdowały się na innej działce niż budynek, stanowiącej własność innego podmiotu,
  - zachodziła konieczność uregulowania stanu prawnego nieruchomości, na której znajdowały się schody,
- 8) w budynku przy ul. Rynek 14/1 pozostają 4 lokale, w tym lokal nr 1, które nie spełniają warunku samodzielności lokalu.
- Aby lokale spełniały ten warunek istnieje konieczność przeprowadzenia robót i poniesienia nakładów finansowych na ten cel przez Gminę Miejską Starogard Gdański.
- W chwili obecnej Gmina nie posiada w budżecie środków przeznaczonych na ten cel.

Sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych najemcom dokonuje właściciel – tu Gmina Miejska Starogard Gdański, a nie Zarząd Budynkami Mieszkalnymi - w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kierownik Zarządu Budynkami Mieszkalnymi nie ma w tym zakresie pełnomocnictwa.

Zbycie lokalu następuje dopiero po podjęciu decyzji o zbyciu lokalu przez właściciela.

Właściciel nie podjął decyzji o zbyciu lokalu nr 1 w budynku nr 14 przy ul. Rynek – z przyczyn wskazanych wyżej.

W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym /a więc dopiero po podjęciu decyzji o zbyciu / pierwszeństwo w ich nabyciu, przysługuje m.in. osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Osoby takie zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

/art.34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami./.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami jest ogólnie obowiązującym przepisem prawa.

Samo dokonanie zamiany nie uprawnia najemcy do żądania zbycia na jego rzecz lokalu.

Jeżeli najemca uzależniał podjęcie decyzji o dokonaniu zamiany od tego, czy lokal w krótkim czasie po zamianie zostanie mu sprzedany, powinien zażądać informacji od właściciela, czy będzie to możliwe.

Lokale położone w budynku nr 14 przy ul. Rynek będą podlegały sprzedaży wtedy, kiedy będzie to możliwe t.j. po uzyskaniu przez wszystkie lokale samodzielności i uregulowaniu stanu prawnego działki, na której położone są schody.

Sprzedaż lokalu nr 1 w budynku nr 14 przy ul. Rynek nie była możliwa ani w czasie obowiązywania uchwały Nr XLI/418/2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 19 czerwca 2002r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2002-2006”, ani nie jest możliwa w czasie obecnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Starogard Gdański Nr XXXI/284/2008 z dnia 22 października 2008r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Starogard Gdański na lata 2008-2013 - która wyłącza ze sprzedaży lokale niesamodzielne.

W opisanym stanie faktycznym i prawnym skarga Lucyny Piekarskiej jest bezzasadna.