

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLII/668/VI/2012
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 18 grudnia 2012r.

w sprawie **skargi p. [REDAKTOWANO] na Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu**

Skarga p. [REDAKTOWANO] na działania Dyrektora, Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu w związku ze wstrzymaniem sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. [REDAKTOWANO] w Poznaniu wpłynęła do Rady Miasta w dniu 12 października br. Przedmiotami skargi są zarzuty: nieuzasadnionego wstrzymania sprzedaży przedmiotowego lokalu, niepoinformowanie o tym fakcie i jego przyczynach Skarżącego, brak odpowiedzi na skierowane do Zarządu pismo Skarżącego z dnia 20 lipca br. dotyczące administratora odpowiedzialnego za utrzymanie połąci dachowej w rzeczonym budynku, oraz odmowa sporządzenia protokołu ze spotkania Dyrektora ZKZL ze Skarżącym w dniu 24 września br. Przewodniczący Rady wystąpił do Dyrektora Zarządu o wyjaśnienia w sprawie. Skargę przekazano do zbadania Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej, która rozpatrzyła sprawę na posiedzeniu w dniu 14 grudnia br.

Dyrektor Zarządu w piśmie z dnia 24 października br. odnosząc się do zarzutu nieuzasadnionego wstrzymania sprzedaży lokalu wyjaśnił, że 30 sierpnia 1999 r. udostępniono Skarżącemu strych w nieruchomości położonej przy ul. [REDAKTOWANO] do adaptacji na lokal mieszkalny. Wydzielenie strychu, w określonych granicach, gwarantowało pozostawienie do wspólnego użytku lokatorów suszarni, sąsiadującej bezpośrednio ze strychem. Założenia te znalazły odzwierciedlenie w załącznikach do projektu budowlanego.

W czerwcu 2002 r. nadzór MPGM zwrócił uwagę na niezgodność stanu faktycznego z treścią zaświadczenia WUiA UMP spowodowaną dołączeniem przez Skarżącego pomieszczenia suszarni do zaadoptowanego lokalu mieszkalnego, jako pomieszczenia gospodarczego. Wskazał dodatkowo, że nastąpiło również nieplanowane wcześniej przyłączenie do lokalu zajmowanego przez Skarżącego dodatkowego pomieszczenia

strychowego, do którego wejście prowadzi wprost z zaadoptowanego lokalu. W wyniku powyższych zmian adaptacyjnych dokonanych przez Skarżącego, zlikwidowany został włącz z klatki schodowej, uniemożliwiając prawidłową obsługę techniczną dachu, w tym wykonywanie przeglądów kominowych. We wrześniu 2002 r. zawarto ze Skarżącym umowę najmu przedmiotowego lokalu wraz z pomieszczeniem suszarni, co pozbawiło lokatorów klatki możliwości korzystania z suszarni, zlokalizowanej na 3 piętrze.

Pismem z dnia 7 grudnia 2010 r., ZKZL poinformował Skarżącego o przekazaniu wniosku o sprzedaż lokalu wraz z aktami sprawy WGN UMP. W lipcu br. w wyniku kontroli PINB stwierdzono w przedmiotowym mieszkaniu „odstępstwo w postaci adaptacji pomieszczenia nieobjętego decyzją o pozwoleniu na budowę.” W świetle powyższego Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP, jako prowadzący sprzedaż lokali komunalnych pismem z dnia 1 października 2012 r. powiadomił Skarżącego o wstrzymaniu sprzedaży przedmiotowego lokalu do czasu wyjaśnienia kwestii sposobu użytkowania dodatkowego pomieszczenia.

Dyrektor Zarządu wskazał, że z uwagi na przekazanie sprawy WGN, o czym poinformowano Skarżącego, jednostką właściwą do poinformowania Skarżącego o wstrzymaniu realizacji wniosku o sprzedaż lokalu był WGN, gdyż od grudnia 2010 r. wniosek Skarżącego wraz z aktami sprawy znajdował się już w wydziale.

W tym miejscu należy podkreślić, że sprzedaż nieruchomości zarówno przez osoby fizyczne jak i prawne – w niniejszej sprawie Miasto, z uwagi na jej istotę, stanowi czynność cywilnoprawną, pozostającą pod reżimem przepisów prawa cywilnego. Ponadto Miasto jako właściciel nieruchomości ma obowiązek wynikający z zasady legalizmu i prawidłowego gospodarowania mieniem komunalnym, dokładnej analizy stanu faktycznoprawnego każdego postępowania, zmierzającego do sprzedaży lokali komunalnych. Z materiału dowodowego wynika, że w świetle zgłoszonych przez MPGM i PINB nieprawidłowości, wstrzymanie sprzedaży przedmiotowego lokalu do czasu wyjaśnienia kwestii sposobu użytkowania dodatkowego pomieszczenia wydaje się działaniem nie tylko prawidłowym ale i koniecznym.

Odnosząc się do zarzutu braku odpowiedzi na pismo z dnia 20 lipca 2012 r., Dyrektor Zarządu wyjaśnił, że pismo dotyczyło problematyki będącej przedmiotem licznej korespondencji Zarządu do Skarżącego. W świetle informacji udzielonych Skarżącemu uprzednio, w ocenie Dyrektora Zarządu Skarżący miał świadomość odpowiedzialności

wspólnoty mieszkaniowej za stan techniczny dachu. W toku postępowania wyjaśniającego Dyrektor ZKZL potwierdził brak pisemnej odpowiedzi na przedmiotowe pismo, co potwierdza zasadność zarzutu.

Odnosząc się do zarzutu odmowy sporządzenia protokołu ze spotkania Skarżącego z Dyrektorem ZKZL, Dyrektor wyjaśnił, że na okoliczność spotkania ze Skarżącym, w obecności dwojga pracowników Zarządu, został sporządzony protokół, który nie został jednak podpisany przez Skarżącego. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdza opisane przez Dyrektora ZKZL działania organu, a tym samym przeczy zarzutowi.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego wydanie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Komisji
Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej
Rady Miasta Poznania
(-) Tomasz Lewandowski