Uchwała Nr XXIV/237/2012
Rady Powiatu Drawskiego
z dnia 19 października 2012 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi Państwa (…) na działalność Zarządu Powiatu Drawskiego

Na podstawie art. 229 pkt.4, art.237 § 1 i art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) oraz § 44 ust. 2 pkt. 4 Statutu Powiatu Drawskiego stanowiącego załącznik do uchwały Nr XIV/127/2004 Rady Powiatu Drawskiego z dnia 13 lutego 2004 r. w sprawie Statutu Powiatu Drawskiego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 37 poz. 696 z 2006 r. Nr 64, poz. 1161 z 2007 r. Nr 21, poz. 295, z 2009 r. Nr 53, poz. 1393 i z 2010 r. Nr 18 poz. 359), po rozpatrzeniu skargi przez Komisję Rewizyjną, Rada Powiatu Drawskiego przyjmuje stanowisko Komisji i uchwala, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi Państwa (…), Państwa (…) oraz Państwa (…) z dnia 14 lipca 2012 r. przekazanej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego pismem z dnia 4.09.2012 r. do Rady Powiatu Drawskiego, dotyczącej działalności Zarządu Powiatu Drawskiego, Rada Powiatu Drawskiego uznaje skargę za bezzasadną.

W skardze z dnia 14 lipca 2012 r. podniesiony został zarzut na działalność Zarządu Powiatu Drawskiego, dotyczący niepoinformowania skarżących przy zakupie mieszkań od Powiatu Drawskiego o ciążących na tych mieszkaniach kredytach. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) zwana „ustawą", zgodnie z art.1 ust.1 pkt.1 określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Sprzedaż lokali na rzecz skarżących następowała w trybie bezprzetargowym, w związku z przysługującym im, jako najemcom lokali mieszkalnych pierwszeństwem w ich nabyciu, przyznanym na mocy art.34 ust.1 pkt.3 ustawy. W takiej sytuacji Zarząd Powiatu Drawskiego miał obowiązek sporządzić i podać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zawierając w nim informacje szczegółowo wymienione w art.35 ust.2 ustawy, wśród których nie przewidziano informacji o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość i wykaz taki został sporządzony oraz ogłoszony.

W związku z bezprzetargowym trybem sprzedaży lokali na rzecz skarżących nie zachodziła konieczność ogłoszenia przetargu i tym samym stosowania przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dn.14.09.2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2108 z późn. zm) -zwanego dalej „rozporządzeniem", w którym w §§ 13,16 i 25 przewidziano podawanie informacji o zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość w ogłoszeniach o przetargach oraz w ogłoszeniu o rokowaniach po bezskutecznym drugim przetargu. Zgodnie z art.28 ust.2 ustawy warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzonych

z nabywcą, a protokół tych rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy, przy czym zgodnie z art. 67 ust. 3a ustawy cenę nieruchomości ustala się w sytuacji takiej jak sytuacja skarżących w wysokości jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę. Żaden przepis ustawy nie nakłada natomiast na Zarząd Powiatu, jako organ właściwy w sprawach gospodarowania nieruchomościami obowiązku zamieszczania w którymkolwiek z dokumentów wytwarzanych w toku procedury bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości (lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość) informacji na temat zobowiązań, których przedmiotem jest nieruchomość, do których można by zaliczyć informację o kredycie zaciągniętym przez Wspólnotę Mieszkaniową na remont nieruchomości wspólnej, którego spłata obciąża właścicieli lokali, ani obowiązku informowania nabywców o takich zobowiązaniach. W związku z powyższym odpowiedź na postawione przez skarżących pytanie jest negatywna, gdyż nie istniał prawny obowiązek informowania ich o zaciągniętym przez Wspólnotę Mieszkaniową na remont nieruchomości wspólnej kredycie.
Drugi zarzut skarżących został zawarty w pytaniu czy skarżący są zobowiązani do spłacenia kredytu, o którym nie zostali poinformowani. W tym zakresie decydujące znaczenie mają przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), które określają prawa i obowiązki właścicieli lokali w zakresie ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Kredyt zaciągnęła Wspólnota Mieszkaniowa na podstawie uchwały z dnia 27.05.2008 r., w której ustalono również, że źródłem spłaty kredytu będzie fundusz remontowy oraz uchwalono miesięczną stawkę wpłat na fundusz remontowy w wysokości 1.300,00 zł (właściciele opłacają tą kwotę proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej). Obowiązek wpłat na fundusz remontowy, do czasu ewentualnej zmiany uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie wysokości wpłat na ten fundusz, obciąża każdoczesnego właściciela lokalu. Wynika on wprost z treści art.17 ustawy o własności lokali.

Mając powyższe na uwadze skargę na działalność Zarządu Powiatu Drawskiego należy uznać za bez zasadną.

§ 2. Przewodniczący Rady Powiatu doręczy odpis uchwały skarżącym**.**

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

mgr Jerzy Lauersdorf