

**Uzasadnienie do Uchwały Rady Gminy Wierzbica
nr XX/160/2012 z dnia 01 czerwca 2012r.**

Rada Gminy po rozpatrzeniu skargi na działalność Wójta Gminy Przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nr 10 , ul. J. Krasickiego w Wierzbicy P. Marka Stąpora i P. Konrada Wozicha oraz po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej **uznała skargę za bezzasadną.**

W złożonej skardze za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego Przedstawiciele Wspólnoty Mieszkaniowej Nr 10 wnoszą , iż nie zgadza się powierzchnią lokali użytkowych sprzedanych przez Gminę , a znajdujących się w budynku tej Wspólnoty. Zdaniem Wspólnoty istnieją rozbieżności pomiędzy danymi z dawnych aktów notarialnych ustanawiających odrębne własności lokali, a aktualnymi umowami zbycia lokali użytkowych. Jednocześnie skarżący podnoszą w skardze problem wybudowania parkingu bez zgody Wspólnoty nr 10.

Po rozpoznaniu sprawy stwierdza się co następuje:

Określenie ww. lokali do zbycia i opis tychże lokali w tym i określenie ich powierzchni wynika z operatów szacunkowych sporządzonych dla każdego z nich oddzielnie przez uprawnionego rzeczoznawcę.

W sporządzonych operatach:

- dla lokalu użytkowego P. Janusza Łyżwy – rzeczoznawca określił jego powierzchnię na 23,35 m², wartość lokalu – 28.000 zł.
- dla lokalu użytkowego P. Elżbiety Banaczek – rzeczoznawca określił jego powierzchnię na 83,87 m², i jego wartość na 102.000 zł,
- dla lokalu użytkowego P. Wojciecha Banaczka – rzeczoznawca określił jego powierzchnię na 83,87 m² i jego wartość na 102.000 zł.

W/w powierzchnie lokali zgodne są z powierzchniami zawartymi w umowach najmu :

- z Januszem Łyżwą z dnia 31.03.2006r.,
- z Wojciechem Banaczkiem z dnia 1.11.2003r. i 15.04.2011r.
- z Elżbietą Banaczek z dnia 1.11.2003r.

W stosunku do każdego z w/w lokali w dniu 10.12.2004r. dokonywany był komisyjny obmiar zajmowanych powierzchni, który potwierdzał wielkość użytkowanej powierzchni z różnicami ok. 1m².

Każdy z najemców lokali pod którymi znajdują się piwnice – tj. Elżbieta Banaczek i Wojciech Banaczek z nich nie korzysta. Wejścia do piwnic z tych pomieszczeń są zamurowane.

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Wierzbica z dnia 13 maja 2011r. pierwszeństwo w zakupie przedmiotowych lokali mają najemcy tych lokali.

W ocenie Rady Gminy najemcy mogą ubiegać się o sprzedaż lokalu który zajmują i w takiej powierzchni, którą zajmują. Najemca nie powinien mieć prawa bezprzetargowego zakupu pomieszczeń – których nie używa i nie wynajmuje, chyba, że są przynależnościami i wynika to z opinii rzeczoznawcy budowlanego.

Różnice co do powierzchni użytkowej lokali użytkowych pomiędzy stanem obecnym, a dawnym – z planów budynku sprzed szeregu lat, wynikają ze zmiany sposobu ich użytkowania – zaprzestania użytkowania piwnic jako części składowych lokali użytkowych i to przed wielu laty. Z uwagi na to zasadne będzie dokonanie aktualizacji sposobu użytkowania budynku i stosowne przekwalifikowanie piwnic. Zmiana ta spowoduje korzystne dla Gminy zmniejszenie opłat

ponoszonych przez nią za niewykorzystywane pomieszczenia.

Wskazać nadto należy, że Wspólnota Mieszkaniowa Nr 10 od samego początku jest przeciwna sprzedaży w/w lokali użytkowych zaskarżając nawet ww. uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. WSA w Radomiu oddalił skargę Wspólnoty uznając ją za niezasadną. Sprzedaż ww. lokali użytkowych odbyła się na warunkach i zgodnie z procedurą przewidzianą ww. uchwałą, oraz ustawą o gospodarowaniu nieruchomości.

W ocenie Rady Gminy Wspólnota Mieszkaniowa nie zgadza się z tym by zmienić klasyfikację nieużytkowanych piwnic gdyż spowoduje to, że Gmina będzie płacić mniej do Wspólnoty.

W zakresie , w jakim skarżący podnoszą zarzut budowy parkingu na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej nr 10 , bez jej zgody - Pan Wojewoda będzie rozpatrywał skargę w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie.