

Szanowna Pani,

dziękujemy za Pani wiadomość dotyczącą zgłoszenia się do Państwa użytkowników wiat parkingowych przy ul. Wileńskiej 60a i nakreślenie pytań do Spółdzielni.

Postaramy się udzielić wyczerpującej i jasnej odpowiedzi na wszystkie pytania, albowiem także dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi istotne jest wyjaśnienie wszystkich okoliczności dotyczącej tej sprawy, w tym nieporozumień jakie mogły wyniknąć po stronie użytkowników naszej nieruchomości, a wynikających zapewne wyłącznie z braku zrozumienia niektórych elementów stanu prawnego. Podkreślamy, że Spółdzielnia zależy na dobrych relacjach z naszymi członkami oraz najemcami, a podjęte czynności nie miały na celu nikogo oszukać, ani skrzywdzić.

W związku z powyższym, poniżej stanowisko Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” w Łodzi, które może zostać wykorzystane w związku z przygotowywanym przez Panią materiałem telewizyjnym:

„Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Polesie” z siedzibą w Łodzi, oświadcza, że Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wileńskiej 60a. Na nieruchomości tej znajdują się wydzielone miejsca parkingowe, w tym bez zadaszenia i pod wiatami.

Osoby korzystające z miejsc parkingowych zarówno niezadaszonych jak i tych pod wiatami korzystały z nich na podstawie umów najmu zawartych na czas nieokreślony. Zatem już w tym miejscu należy podkreślić: podstawą prawną korzystania z miejsc parkingowych były i są umowy najmu, a nie spółdzielcze prawa, w tym nie jest to spółdzielcze prawo do garażu. Najemcy nie mają tytułu prawnego do własności gruntu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa będąc zaś wyłącznym właścicielem tej nieruchomości może realizować wszystkie przysługujące jej uprawnienia, w tym w ramach możliwości prowadzenia działalności – wynajmować stosowne miejsca parkingowe stosując rynkowe, standardowe stawki za najem miejsc parkingowych.

Spółdzielnia do tej pory bardzo ulgowo traktowała najemców, o czym świadczy stawka czynszu jaka do tej pory była pobierana, tj. w wysokości ok. 60 zł miesięcznie. Natomiast jest to stawka znacznie wręcz zaniżona względem stawek rynkowych za najem miejsc parkingowych. Spółdzielnia musi dbać jednakże o sytuację finansową i wobec wzrostu wszelkich kosztów, w tym kosztów utrzymania, zarządu, była zmuszona podwyższyć opłatę, aby pokrywać koszty utrzymywania niniejszej nieruchomości. Jednakże do kwoty, która i tak jest niższa od wielu rynkowych stawek za najem miejsca parkingowego, tj. do kwoty 152 zł miesięcznie brutto.

Niemniej jednak, pragniemy wskazać, że wypowiedzenie dotychczasowych umów i propozycja zawarcia nowych nie była związana z samą zmianą czynszu. Celem wprowadzenia nowych umów było ujednolicenie ich treści i sytuacji prawnej wszystkich osób korzystających z miejsc parkingowych, albowiem niektóre osoby miały umowy podpisane w latach 90, inne osoby nie miały ich wcale. Regulując stan prawny nieruchomości założeniem Spółdzielni było wprowadzenie porządku i jednolitych zasad.

Zmiana wysokości czynszu jest wyłącznie wypadkową wprowadzanych zmian. Przy czym sama zmiana czynszu mogła być wprowadzona i bez zmiany treści umów, co tylko potwierdza, że nie to było podstawowym założeniem.

Jak wskazano powyżej, były dotychczas zawarte między stronami umowy najmu na czas nieokreślony. W związku z powyższym, podstawą ich wypowiedzenia była zarówno treść umów jak i obowiązująca treść Kodeksu cywilnego.

Cześć umów została wypowiedziana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, zaś część z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Różnica wynika z tego, że część osób nie miała zawartych pisemnych umów, dlatego do nich stosuje się wyłącznie przepisy Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 673 § 1 w zw. z art. 673 § 2 Kodeksu cywilnego, jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych, zaś ustawowy termin wypowiedzenia najmu jest następujący: gdy czynsz jest płacony miesięcznie najem można wypowiedzieć najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku zaś osób, które miały zawarte pisemne umowy, w ich umowach było postanowienie, które było dla najemców korzystniejsze niż Kodeks cywilny, tj. wprowadzono dłuższy, 3 miesięczny okres wypowiedzenia.

I to postanowienie Spółdzielnia wykorzystała, które stanowi, że „Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za 3-miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego”.

W kolejnym ustępie umowy jest ponadto wskazane w jakich sytuacjach Spółdzielnia dodatkowo może wypowiedzieć umowę, ale z zachowaniem innego niż 3-miesięczny okres wypowiedzenia, przykładowo gdy najemca nie dotrzymuje postanowień umowy i bez zgody Spółdzielni podnajmuje albo oddaje osobie trzeciej miejsce parkingowe do używania.

Interpretacja jakoby Spółdzielnia mogła wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia tylko w sytuacjach, które są wskazane w umowie jest błędna i niezgodna z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Każda umowa zawarta na czas nieokreślony musi przewidywać możliwość jej wypowiedzenia. Przyczyny i wyjątki mogą dotyczyć długości okresu wypowiedzenia, a nawet możliwości wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

Przy czym podkreślenia wymaga jeszcze jedna okoliczność wskazująca na polubowne podejście Spółdzielni do najemców miejsc parkingowych. Albowiem to niektórzy najemcy miejsc od lat nie respektowali treści zawartych umów i ją naruszali. Umowy pisemne wskazywały m.in., że użytkownik zobowiązał się uzyskać zgodę Spółdzielni na podnajem miejsca postojowego lub oddanie go w bezpłatne używanie osobom trzecim.

To postanowienie nie jest przestrzegane przez wielu najemców i to od wielu lat, albowiem najemcy wynajmują dalej swoje miejsca postojowe, albo pozwalają stawać innym pojazdom. Spółdzielnia mogła zatem już wcześniej wypowiedzieć zawarte umowy. Niemniej jednak miała na względzie głównie dobre relacje z mieszkańcami i najemcami miejsc parkingowych.

Dlatego nawet decydując się na wypowiedzenie umów w chwili obecnej, względem osób, które naruszały umowę, nie wskazywała tej okoliczności i zastosowała dla wszystkich ten sam, 3 miesięczny okres wypowiedzenia – z korzyścią dla najemców.

Jeśli chodzi o tzw. wkłady finansowe poniesione przez najemców miejsc parkingowych, wskazujemy, że nie są to wkłady w rozumieniu prawa spółdzielczego, co wynika z wyjaśnień na wstępie. W przypadku osób, które pokryły koszt wybudowania wiat parkingowych, mamy do czynienia wyłącznie z nakładami na przedmiot najmu. Jednakże zarówno przepisy prawa jak i treść nowej umowy najmu zawierają regulację dotyczącą rozliczenia nakładów w przypadku rozwiązania umów.

Wyjaśniamy również, że nie ma czegoś takiego jak zbywalność miejsc parkingowych. Jak wskazano, są to umowy najmu miejsc parkingowych. Właścicielem nieruchomości jest Spółdzielnia, zatem najemcy nie mogą zbywać miejsc parkingowych, nie mają do tego prawa. Dlatego też miejsca te nie są powiązane z żadnymi konkretnymi mieszkaniami, nie są częścią odrębnych własności, ani spółdzielczych praw do lokali.

Najemcy miejsc pod wiatami mają możliwość zbycia co najwyżej prawa do nakładów związanych z daną umową najmu – co jest w umowie przewidziane za zgodą Spółdzielni.

Niemniej jednak, jeśli ktoś będzie chciał przekazać uprawnienie do korzystania z danego miejsca parkingowego innej osobie, może zawsze zgłosić się do Spółdzielni i złożyć wniosek o rozwiązanie swojej umowy wraz z prośbą o zawarcie umowy najmu na nowego najemcę, a Spółdzielnia taki wniosek rozpatrzy.

Oświadczamy, że na dzień dzisiejszy Spółdzielnia nie planuje zmiany charakteru przeznaczenia nieruchomości przy ul. Wileńskiej 60a, tj. nieruchomość dalej będzie wykorzystywana w celu wynajmu miejsc parkingowych.

Ponadto, wszystkim osobom, którym została wypowiedziana dotychczasowa treść umowy najmu, została zaproponowana nowa treść umów najmu i znaczna część osób już nową umowę podpisała.”

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
"POLESIE"

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Jolanta Gieras

Prezes Zarządu
Ewa Strózek

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"POLESIE"

94-016 Łódź, ul. Wileńska 59
NIP 724-000-45-44, REGON 000487083
www.smpolesie.pl
e-mail: spoldzielnia@smpolesie.pl