

URZĄD MIASTA POZNANIA
WYDZIAŁ ORGANIZACYJNY
PL. KOLEGIACKI 17
61-841 POZNAŃ
2021-60273



Dotyczy: interpelacji Pani Doroty Bonk-Hammermeister w sprawie przekazywania terenów wokół budynków wspólnot mieszkaniowych

W związku z interpelacją z dnia 17.06.2025 r. pani Doroty Bonk-Hammermeister - Radnej Miasta Poznania, złożoną na ręce Prezydenta Miasta Poznania (przekazaną do ZKZL sp. z o.o. w dniu 18.06.2025 r.), w sprawie przejęcia gruntów komunalnych wokół budynków wspólnot mieszkaniowych, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych spółka z o. o. reprezentujący Miasto Poznań, uprzejmie wyjaśnia:

Spółka ZKZL sp. z o.o. reprezentująca Miasto Poznań jako właściciela lokali niewyodrębnionych w nieruchomościach przy ul. Płomiennej 11 A-C, przy ul. Ognik 24-30 oraz przy ul. Świt 48A-E, od ponad piętnastu lat proponuje przejęcie przez wymienione wspólnoty mieszkaniowe terenów komunalnych, przyległych do budynków wspólnot, poprzez zawarcie nieodpłatnych umów o korzystaniu z gruntu. Pracownicy Spółki na zebraniach wspólnot mieszkaniowych wielokrotnie zwracali uwagę na korzyści wynikające z uzyskania przez wspólnoty mieszkaniowe tytułu prawnego do gruntu przyległego celem prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków, podając przykład szeregu innych wspólnot mieszkaniowych, które z takiego rozwiązania skorzystały.

W przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Płomiennej 11A-C, Spółka ZKZL z o.o. przesłała projekt umowy korzystania z gruntu we wrześniu 2020 roku, po wstępnym zainteresowaniu

właścicieli jej szczegółowymi warunkami. Wcześniej, członkowie Wspólnoty kategorycznie odmawiali przejęcia gruntu. Przekazanie projektu umowy o korzystanie z gruntu, poprzedzone było spotkaniem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z pełnomocnikiem Miasta, który odpowiadał na wszelkie zgłoszone pytania i wątpliwości.

W odniesieniu do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Ognik 24-30, Spółka ZKZL sp. z o.o. przesłała projekt umowy o korzystaniu z gruntu w marcu 2023 roku. Wcześniej podejmowane rozmowy na temat pozyskania tytułu prawnego do terenu wokół budynku spotykały się z negatywnym stanowiskiem właścicieli lokali. Pełnomocnik Miasta spotkał się dwukrotnie z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej w czerwcu i w grudniu 2023 roku celem omówienia kwestii zawarcia umowy o korzystaniu z gruntu przyległego.

Jeśli chodzi o Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Świt 48 A-E, Spółka ZKZL sp. z o.o. informuje, że wielokrotnie przesyłała do przedstawicieli Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej propozycję umowy o korzystaniu z gruntu celem uregulowania sprawy związanej z bezumownym użytkowaniem terenu przez mieszkańców. Ponadto, pismem z dnia 13.11.2020 r. przedmiotowa Wspólnota Mieszkaniowa została poinformowana, że w przypadku wniosku o grunt komunalny przeznaczony wyłącznie pod zabudowę nowego zasieku śmietnikowego i dojścia do niego, powinna wynająć grunt pod zasiek, według obowiązujących stawek miejskich, określonych zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania. Następnie pismem z dnia 07.07.2021 r. ZKZL spółka z o.o. ponownie wystąpiła do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o rozważenie przejęcia przez Wspólnotę gruntu przyległego do budynku, co pozwoliłoby właścicielom lokali wpływać na jej zagospodarowanie. Projekt umowy o korzystaniu z gruntu został przekazany do podpisu za pośrednictwem zarządcy nieruchomości wspólnej w marcu 2017 roku oraz w sierpniu 2021 roku.

Pomimo podjętych działań przez pracowników Spółki ZKZL, temat uregulowania kwestii tytułów prawnych do gruntu przyległego za każdym razem napotykał na sprzeciw ze strony wymienionych wyżej wspólnot mieszkaniowych. Podmioty te kierowały się założeniem, że niepodpisywanie umów o korzystaniu z Miastem Poznań pozwoli zaoszczędzić w budżetach wspólnot wydatki na podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, konserwację, utrzymanie zieleni oraz zachowanie porządku i czystości.

Spółka ZKZL sp. z o.o. nadmienia, że działania zmierzające do zachowania dbałości o tereny przyległe do budynków wspólnot mieszkaniowych, w skali całego miasta, na przestrzeni lat spowodowały bardzo wymierne efekty i mają z oczywistych względów dla Zarządu Spółki istotne znaczenie. Obecnie 435 wspólnot mieszkaniowych łączy z Miastem Poznań umowa o korzystaniu

z gruntu przyległego. Tytuły prawne do korzystania przez wspólnoty z terenów przyległych, uzyskane w wyniku zawartych umów, pozwalają wspólnotom utrzymywać porządek oraz pielęgnować zieleni według własnych założeń i potrzeb.

Podkreślić należy, że umowy o korzystaniu z gruntu mają charakter dobrowolny. Właściciele lokali – członkowie wspólnot mieszkaniowych, którzy nie chcieli ponosić kosztów utrzymania terenów komunalnych, byli informowani o możliwości nabycia tychże gruntów na własność z zastosowaniem bonifikaty, w trybie art. 209a Ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z ustawowym przekształceniem praw użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności, z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiła zmiana stanu prawnego nieruchomości wspólnych. Dla zdecydowanej większości wspólnot została tym samym rozstrzygnięta forma prawna (przejęcie gruntu we własność) przyłączenia terenów przyległych do nieruchomości wspólnych, wyznaczonych obrysem budynku. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych spółka z o.o. wielokrotnie sygnalizowała, że wyniku ustawowego przekształcenia, o którym mowa wyżej, wystąpiły lepsze warunki formalne do realizacji roszczeń właścicieli lokali o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu pod budynkiem spełniałaby wymogi działki budowlanej. Opisane zmiany ustawowe niestety nie zwiększyły zainteresowania właścicieli lokali nabyciem terenów przyległych na własność. Wobec tego typu postaw właścicieli lokali, w celu zainteresowania ich regulacją stanów prawnych nieruchomości przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych, ZKZL spółka z o.o. podjęła się kampanii informacyjnej o możliwości wszczęcia procedur formalnych, zmierzających do przejęcia terenów i poprawy prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków.

W tej sytuacji doszło po stronie Zarządów wymienionych na wstępie wspólnot mieszkaniowych do refleksji, że tańszym rozwiązaniem jest uzyskanie tytułu prawnego do gruntu przyległego na dotychczasowych warunkach, czyli poprzez zawarcie umów o korzystaniu. Przejęcie terenu przyległego na własność, na podstawie art. 209a ust. 1, wiązałoby się bowiem z zapłatą ceny odpowiadającej 10% wartości rynkowej gruntu, w świetle zapisów Uchwały z dnia 10 stycznia 2012 r. Rady Miasta Poznania nr XXIV/314/VI/2012. Realizacja roszczenia przeniesienia własności terenu przyległego do nieruchomości wspólnej jest ustawowym narzędziem prawnym odtworzenia działki budowlanej pozwalającym prawidłowo i racjonalnie korzystać z nieruchomości, jednakże wymagającym wielu działań formalnych i zgodnego współdziałania wszystkich właścicieli lokali.

Wobec wyrażonego obecnie zainteresowania umowami o korzystaniu z terenów komunalnych przez wspólnoty mieszkaniowe, które zostały wymienione w interpelacji Pani Radnej Doroty Bonk-Hammermeister, w przypadkach w których potencjalne zagospodarowanie terenu komunalnego przez

wspólnoty będzie wykluczało jego komercyjne wykorzystanie, Spółka ZKZL sp z o.o. nawiąże kontakt z ww. wspólnotami i zintensyfikuje działania w celu zawarcia w imieniu Miasta Poznania wnioskowanych przez wspólnoty umów.

Z poważaniem


DYREKTOR
Pionu Prawnego i Windykacji
Kinga Jaskowiec