

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.13.2014

0902 14 - 2543

Poznań, dnia 7 lutego 2014 r.

**Szanowna Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania**

Odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 30 stycznia 2014 r. interpelację Pani Radnej w sprawie pokrywania kosztów nakładów, dokonywanych przez wspólnoty mieszkaniowe na gruntach należących do Miasta Poznania, uprzejmie informuję:

Z otrzymanych od Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. wyjaśnień wynika, co następuje:

Przesłanką do zawierania umów ze wspólnotami mieszkaniowymi o korzystanie z komunalnych terenów przyległych było uzyskanie przez wspólnoty tytułu prawnego do nieruchomości, umożliwiające aktywne kształtowanie estetyki i funkcjonalności najbliższego otoczenia. Treść umów ustalana była w oparciu o zasadę swobody umów, zapisaną w art. 353 Kodeksu cywilnego. Na mocy dobrowolnych, odrębnych porozumień, zawieranych między wspólnotami mieszkaniowymi, a Miastem Poznań, wyrażana była zgoda na dokonanie na gruntach objętych umową o korzystanie z komunalnego terenu przyległego ulepszeń (nakładów), do których można zaliczyć między innymi:

- place zabaw dla dzieci tworzące układ urządzeń (huśtawki, zjeżdżalnie, piaskownice i inne) trwale związanych z gruntem i związane z nimi specjalistyczne nawierzchnie,
- zorganizowane zespoły zieleni z trwałymi elementami małej architektury i nasadzeniami wieloletnimi,
- miejsca wypoczynku i rekreacji tj. układy małej architektury trwale związane z gruntem wraz z trwałymi urządzeniami rekreacyjnymi i związane z nimi utwardzenia terenu,

- infrastrukturę terenu – np. chodniki, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, instalacje odwadniające, bramy, furtki ogrodzenia, zasieki na gromadzenie i selekcję odpadów.

Jednym z punktów opisanych powyżej porozumień w sprawie wykonania ulepszeń na gruncie Miasta Poznania jest, podnoszone przez Społeczny Komitet Lokatorów i Właścicieli Mieszkań w Poznaniu, oświadczenie stron wskazujące, że wykonane ulepszenia stają się własnością Miasta. Zgodnie z zapisami art. 47 i 48 Kodeksu cywilnego, wykonane przez wspólnotę mieszkaniową ulepszenia stanowią części składowe gruntu, które nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Tak więc zapis wprowadzany do porozumień w sprawie wykonania ulepszeń na gruncie Miasta Poznania, mówiący, że wykonane ulepszenia stają się własnością Miasta, wynika wprost z obowiązujących przepisów Kodeksu cywilnego.

Dyrektor ZKZL sp. z o.o. poinformował również, iż zgodnie z zapisami art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, w sytuacji gdy większość udziałów w nieruchomości należy do jednego właściciela, na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, możliwe jest głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Biorąc powyższe pod uwagę, jak również wysokość udziałów Miasta Poznania w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych, Miasto ma decydujący głos jedynie w około 6% ogólnej liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

Ustosunkowując się do zawartej w interpelacji wzmianki o braku aktów wykonawczych do ustawy o własności lokali, informuje, że do ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) wydano rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 grudnia 1994 r. w sprawie trybu egzekucji w lokali stanowiących odrębne nieruchomości (Dz.U.1994.136.710).

W przedmiocie sposobu i zasad regulujących podejmowanie uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe, zapisy ustawy są jednoznaczne.

Z poważaniem

WZ. PREZYDENTA MIASTA


Tomasz Kozłowski
Zastępca Prezydenta Miasta