

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.194.2014

291014 - 984

Poznań, 29 października 2014 r.

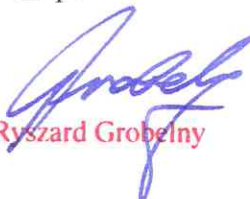
URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		
WPLYNĘŁO DNIA	29 PAZ. 2014	ODWANEŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____ znak spr. _____		

**Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania**

Szanowna Pani Radna,

w związku z przekazaną pismem z dnia 16 października 2014 r. interpelacją Pani Radnej w sprawie korzystania z suszarni w budynku przy ul. Grobla 8 w Poznaniu wraz uwagami mieszkańców zgłoszonymi do otrzymanej wcześniej odpowiedzi (pismo znak: Or-II.0003.1.180.2014 z dnia 8 października 2014 r.) pozwalam sobie przekazać wyjaśnienia, o które w sprawie będącej przedmiotem interpelacji zwróciłem się ponownie do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp z o.o. pana Jarosława Pucka.

Z poważaniem


Ryszard Grobelny

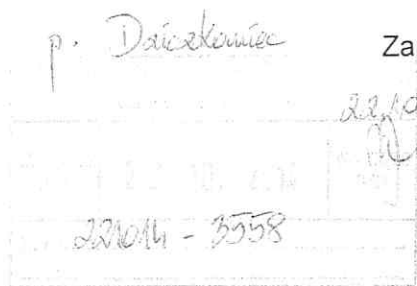
Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 20.10.2014 r.

RS-0315-94/2014



**Urząd Miasta Poznania
Wydział Organizacyjny**

Dotyczy sprawy Or-II:0003.194.2014

Odpowiadając na interpelację Radnej Miasta Poznania Pani Lidii Dudziak, w związku z ponownym wystąpieniem mieszkańców budynku przy ul. Grobla 8, uprzejmie wyjaśniam:

1. Na przełomie lat 1999/2000 był realizowany przez Wydział Remontów Kapitałnych ówczesnej MPGM spółki z o.o. kompleksowy remont budynku przy ul. Grobla 8, którego założenia projektowe faktycznie nie przewidywały dostosowania wysokości pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu w co najmniej minimalnym wymiarze wynoszącym 2,50 m. Z pozyskanych informacji wynika, że wysokość pomieszczeń w tamtym czasie uległa zwiększeniu, jednakże nie na tyle aby można było mówić o spełnieniu warunków technicznych przewidzianych dla lokali mieszkalnych, przewidujących wysokość pomieszczeń nie mniejszą niż 2,50 m. Wydział Remontów Kapitałnych w ówczesnej MPGM spółce z o.o. został zlikwidowany, a dokumentacja tego remontu nie została w archiwach tejże spółki zachowana. Likwidacji uległo również biuro projektowe przygotowujące dokumentację projektową prowadzonego w tamtych latach remontu budynku. Ponieważ wykonawcą procesu inwestycyjnego była wyłącznie spółka MPGM, a dokumentacja remontu z lat 1999/2000 nie zachowała się, ZKZL sp. z o.o. nie może odnieść się do pytania dlaczego remont budynku w tych latach nie gwarantował spełnienia wszystkich wymaganych norm budowlanych.

POZnań*

2. W roku 2012, po pożarze poddasza (2011r.), na podstawie ekspertyz budowlano-konstrukcyjnych wspólnota mieszkaniowa zmuszona była do wymiany całej konstrukcji nośnej dachu. W związku z koniecznością ingerencji w elementy konstrukcji dachu zdecydowano, za zgodą Miejskiego Konserwatora Zabytków, o podniesieniu ściany tylnej o jedną kondygnację i kalenicy budynku do wysokości gwarantującej spełnienie normy wysokości dla lokali mieszkalnych nr 8, 8A i 10 usytuowanych na kondygnacji poddasza. W wyniku przeprowadzonych prac budowlanych istotnie zostały poprawione nie tylko parametry wysokości lokali, jak również ich doświetlenia światłem naturalnym.
3. Odnośnie przyczyn pożaru, Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu w trakcie działań prowadzonych na miejscu zdarzenia podczas akcji ratowniczo-gaśniczej nie ustaliła prawdopodobnej przyczyny pożaru. Komenda Miejska PSP przekazała w tamtym czasie kompetencje w kierunku ustalenia przyczyny zdarzenia właściwemu terenowo Komisariatowi Policji. Wydział Dochodzeniowo-Śledczy Komendy Policji Poznań Stare Miasto, który następnie wszczął dochodzenie również nie ustalił przyczyny pożaru. W tej sytuacji nie można znaleźć związku przyczynowo-skutkowego między remontem budynku na przełomie lat 1999/2000, a pożarem w 2011r., na który zwrócili uwagę mieszkańcy w swojej interwencji.
4. Wyjaśniając kwestię piwnic, uprzejmie wyjaśniam, że do czasu regulacji stanu prawnego lokalu nr oraz zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w lipcu 2013r., wszystkie piwnice z punktu widzenia własności, stanowiły części wspólne nieruchomości, z tym że poszczególne pomieszczenia piwniczne pozostawały w wyłącznym użytkowaniu lokatorów mieszkań. Oznacza to, że pomieszczenia te choć stanowiły współwłasność członków wspólnoty mieszkaniowej były przedmiotem użytkowania przez lokatorów. W wyniku umowy regulacyjnej, do każdego lokalu mieszkalnego została przyporządkowana jedna piwnica jako pomieszczenie przynależne, co oznacza, że każdemu z pomieszczeń piwnicznych przypisano właściciela, pozostawiając jako przedmiot współwłasności tylko te pomieszczenia, które służyły lub mogłyby służyć do użytku wspólnego: kotłownia, pomieszczenie gospodarcze i pralnia przeznaczona następnie przez wspólnotę mieszkaniową na suszarnię. W tej sytuacji dla części pomieszczeń piwnicznych nie zmienił się sposób użytkowania, lecz zmieniła się ich forma własności. Oznacza to, że nabywca lokalu komunalnego wraz z lokalem mieszkalnym nabędzie również na własność piwnicę jako pomieszczenie przynależne do lokalu, a wysokość udziału w nieruchomości wspólnej

zostanie ustalona zgodnie z przywoływanym w poprzednich wyjaśnieniach przepisem art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

5. Odnosnie liczby kondygnacji w budynku przy ul. Grobla 8 przywołanej w poprzednich wyjaśnieniach, liczba ta podana przez tut. Spółkę odpowiada ilości kondygnacji, o których mowa w słowniku Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dn. 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Za liczbę kondygnacji rozumie się liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych. Wynika z tego, że kondygnacja parteru choć nie oznaczona numerem piętra stanowi pierwszą kondygnację w budynku, których łączna liczba w budynku przy ul. Grobla 8 wynosi 5. Twierdzenie mieszkańców o braku piątej kondygnacji w budynku nie znajduje zatem potwierdzenia w stosownych przepisach.
6. W dniu 23 czerwca 2014 roku, wbrew temu co twierdzą mieszkańcy, odbyło się zebranie wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Grobla 8 w siedzibie MPGM SA BOM nr 3. Zgodnie z przepisem art. 6 ustawy o własności lokali, wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Podkreślenia wymaga fakt, iż prawo decyzji członków wspólnoty mieszkaniowej rozciąga się wyłącznie na określenie sposobu gospodarowania częściami wspólnymi budynku, do których bezspornie należało pomieszczenie strychowe. Potwierdzić można, że na dzień dzisiejszy członkami wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Grobla 8 są: Miasto Poznań, jako właściciel lokali niewyodrębnionych oraz p. _____ jako właścicielka lokalu mieszkalnego nr ____.
7. W wyniku przyłączenia pomieszczenia strychowego do lokalu nr _____ mieszkańcy budynku zaprzestali korzystania z suszarni na piątej kondygnacji, w zamian za co wspólnota mieszkaniowa przeznaczyła na pomieszczenie suszarni pomieszczenie dawnej pralni w piwnicy. Informuję, że p. _____ była jedyną wnioskodawczynią przejęcia na własność pomieszczenia strychowego. Żaden inny wniosek w tej sprawie nie został skierowany do wspólnoty mieszkaniowej, choć w drugiej połowie 2013r. najemcy mieszkań komunalnych zainteresowani wykupem lokali w budynku zostali powiadomieni o odblokowaniu sprzedaży. W zakresie sprzedaży lokali stanowiących części wspólne obowiązują procedury polegające na rozliczeniu wartości tego typu pomieszczeń po cenie rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W takich przypadkach nie są stosowane jakiegokolwiek bonifikaty. Trzeba także pamiętać, że przed przyłączeniem pomieszczenia strychowego

do lokalu nr , własność tego pomieszczenia strychowego w ponad 16% przysługiwała już p. z tytułu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Co do zarzutu mieszkańców, że pomieszczenie byłej pralni nie jest przystosowane technicznie aby spełniało warunki suszarni, uprzejmie informuję, iż tego typu pomieszczenie powinno być suche i dobrze wentylowane. W ocenie członków wspólnoty mieszkaniowej warunki te są spełnione, a dodatkowo zarządca nieruchomości wspólnej otrzymał dyspozycję wykonania w razie konieczności poprawy wentylacji pomieszczenia z wykorzystaniem przewodów kominowych zlokalizowanych przy pomieszczeniu byłej pralni przeznaczonej na suszarnię.

8. Powierzchnia lokalu mieszkalnego nr ulegała licznym zmianom w wyniku przyłączania do lokalu własnościowego pomieszczeń i ich adaptacji. Nadmienić należy, że każde z tych działań oparte było o stosowną zgodę organu administracyjnego. Pierwsza adaptacja pomieszczeń poddasza na piątej kondygnacji miała miejsce na podstawie decyzji administracyjnej Wydziału Spraw Lokalowych wydanej w styczniu 1989 r. i została ona przeprowadzona na koszt właścicielki lokalu nr Nie można zgodzić się zatem ze stwierdzeniem mieszkańców o „przedziwnym wykupie części strychu”. Na przestrzeni wielu lat ukształtowała się dwupoziomowa struktura lokalu nr którego stan prawny został ostatecznie uregulowany aktem notarialnym w lipcu 2013r. tj. 24 lata po pierwszej adaptacji poddasza.
9. Odnosząc się do zarzutu braku jasności informacji udzielonych przez tut Spółkę w poprzednich wyjaśnieniach do sprawy, należy zwrócić uwagę, iż omawiana materia dotyczy przede wszystkim zagadnień prawnych związanych z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych, z którymi najemcy mieszkań komunalnych nie mają szerszego kontaktu. Z zagadnieniami tymi najemcy będą mieli stały kontakt dopiero po wykupie zajmowanych przez siebie mieszkań na własność. Przy ul. Grobla 8, działania tut. Spółki tym wykupom są aktualnie podporządkowane.
10. Odpowiadając na zarzut mieszkańców, że wskazane nowe pomieszczenie suszarni nie jest dla nich dostępne z powodu zajęcia pomieszczenia przez jednego z lokatorów, tut. Spółka zapewnia, że w ramach działania wspólnoty mieszkaniowej, w możliwie krótkim czasie doprowadzi do udostępnienia pomieszczenia na wskazany cel. Niestety zajęcie byłej pralni jako pomieszczenia wspólnego odbyło się bez wiedzy administracji, i członków wspólnoty mieszkaniowej (Miasta i właścicielki lokalu nr).

11. Informuję ponadto, że podjęte zostały czynności proceduralne w celu skrócenia czasu przygotowania dokumentacji niezbędnej do realizacji wniosków o wykup lokali komunalnych w budynku przy ul. Grobla 8 zgodnie ze złożonym zapewnieniem, że regulacja stanu prawnego lokalu nr i aktualizacja wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej usunęła przeszkodę do realizacji tych wniosków.

Prezes Zarządu
Jarosław Piątek

