

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.00031.1.309.2015

Lotus: 200715-1254

Pan
Szymon Szykowski vel Sęk
Radny Miasta Poznania

Poznań, 20 lipca 2015 r.

Szanowny Panie Radny,

w związku z przekazaną pismem z dnia 6 lipca 2015 r. interpelacją Pana Radnego w sprawie możliwości nabycia przez wspólnotę mieszkaniową Plac Wielkopolski 10 –11 ABCD terenu przyległego do nieruchomości wspólnej (działki 22/3 i 17/11) przekazuję wyjaśnienia, o które w sprawie będącej przedmiotem interpelacji zwróciłem się do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. pana Pawła Augustyna.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA
Arkadiusz Staszica

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 09.07.2015 r.

RS-0313-39/2015

Urząd Miasta Poznania
Wydział Organizacyjny

Odpowiadając na zapytanie Szymona Szynkowskiego vel Sęk – Radnego Miasta Poznania, złożone w dniu 01.07.2015 r., w sprawie: *możliwości nabycia przez wspólnotę mieszkaniową Plac Wielkopolski 10-11abcde terenu przyległego do nieruchomości wspólnej (działki nr 22/3 i 17/11),* przekazanego przez Wydział Organizacyjny Urzędu Miasta Poznania w dniu 03.07.2015 r., Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. wyjaśnia.

Na podstawie informacji uzyskanych od zarządcy nieruchomości oraz wiedzy pełnomocników miasta uczestniczących w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej, w aktualnym stanie prawnym nieruchomości wspólnej przy pl. Wielkopolskim 10 -11a-e właściciele lokali wyodrębnionych - członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie są zainteresowani ustanowieniem na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu za odpłatnością, której wysokość obliczona byłaby zgodnie ze Stanowiskiem nr XL/438/V/14/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2008 roku.

Temat gruntu był omawiany między innymi na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej 22 września 2014 r., na którym większość właścicieli lokali opowiedziała się za przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu zabudowanego budynkiem przy pl. Wielkopolskim 10-11a-e, stanowiącego nieruchomość wspólną. W zaistniałej sytuacji nie mogą być równolegle prowadzone dwa postępowania: jedno dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność, a drugie związane z przejściem w użytkowanie

POZnań*

wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej obejmującej działki nr 22/3 i nr 17/1. W księdze wieczystej gruntowej istniejącej nieruchomości wspólnej, do której to księgi teren przyległy miałby być wpisany, każda z działek gruntu składająca się na nieruchomość wspólną musi być objęta tymi samymi prawami: albo jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego gruntu na wszystkich działkach, albo objęte są one prawem własności. W świetle oczekiwań właścicieli lokali w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności w odniesieniu do działek zabudowanych, kwestia nabycia prawa do terenu przyległego zeszła na plan dalszy, ponieważ w pierwszej kolejności konieczne jest doprowadzenie do skutecznego przekształcenia istniejącego prawa użytkowania wieczystego gruntu. Z drugiej strony na pytanie członków wspólnoty mieszkaniowej jakie koszty wiążą się z nabyciem praw użytkowania wieczystego do gruntu przyległego w warunkach pozostania użytkownikiem wieczystym gruntu zabudowanego, została na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej udzielona odpowiedź, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu powierzchni nieruchomości gruntowej. W odniesieniu do adresu przy pl. Wielkopolskim 10-11a-e wzrost opłat dla właścicieli lokali wyodrębnionych wzrósłby o ponad 100%. Wynika to z porównania powierzchni gruntu zabudowanego (879 m² wg danych Geomapy) i przyległego (890 m² wg danych Geomapy) oraz określenia procentowego wzrostu powierzchni po przyłączeniu gruntu przyległego, w stosunku do gruntu aktualnie stanowiącego nieruchomość wspólną. Wobec wskazanego wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, właściciele lokali wyrazili dezaprobatę, aby występować o nabycie praw użytkowania wieczystego gruntu na terenie przyległym do nieruchomości wspólnej.

W przedstawionej sytuacji ZKZL sp. z o.o. może do tematu nabycia prawa do gruntu przyległego powrócić w rozmowach z właścicielami lokali po przekształceniu przysługujących im praw użytkowania wieczystego gruntu w prawa własności gruntu zabudowanego (działki nr 17/1 pow. 459 m², nr 22/1 pow. 379 m², nr 25/2 pow. 41 m²). Tut. Spółce nie wiadomo, aby właściciele lokali chcieli obecnie podjąć negocjacje z Miastem Poznań w sprawie nabycia terenu przyległego. Wręcz przeciwnie, jak to zostało opisane wyżej, właściciele lokali w pierwszej kolejności dążą do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, któremu postępowanie o nabycie terenu przyległego stałoby na przeszkodzie. Aktualnie

nieruchomość wspólna nie spełnia wymogów działki budowlanej, choć graniczy z drogą publiczną. Jednakże nie występują tu ze strony właścicieli gruntów przyległych – Miasta Poznania i Skarbu Państwa jakiegokolwiek utrudnienia w swobodnym poruszaniu się po terenie i w dostępie do lokali mieszkalnych. Z kolei zawarcie przez wspólnotę mieszkaniową umowy o korzystanie z przyległego gruntu komunalnego pozwala jej na dokonywanie napraw i modernizacji zgodnie z oczekiwaniami członków wspólnoty mieszkaniowej. W tej sytuacji nabycie praw użytkowania wieczystego lub praw własności nie jest warunkiem koniecznym do wyremontowania i uporządkowania podwórza. Właśnie do tego typu wspólnot mieszkaniowych skierowany jest miejski program „Przyjazne podwórko”, w którym wspólnota może uzyskać współfinansowanie nakładów ze strony Miasta do kwoty 20.000,- zł. Wspólnota ta już w ubiegłym roku mogłaby wyremontować podwórze i uzyskać współfinansowanie, gdyby nie postawa jednego z członków wspólnoty mieszkaniowej, który w większości działań wspólnoty mieszkaniowej widzi nieprawidłowości i łamanie prawa.

Odnosząc się do kwestii formalnych nabycia praw do gruntu przyległego przez właścicieli lokali wyodrębnionych, zasady nabycia są ściśle sformalizowane i opierają się na przepisach art. 209a i innych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Z drugiej strony, wobec precyzyjnie określonych zasad odpłatności określonych przez gminę w przywołanym wyżej Stanowisku Rady Miasta Poznania, nie występują tu warunki do negocjacji, a powodzenie nabycia praw do gruntu przyległego leży w dobrej i zgodnej woli wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych. Należy przy tym wspomnieć, że po stronie gminy występuje instrument prawny określony art. 209a ust. 3 przymuszający właścicieli lokali do nabycia terenu przyległego bez możliwości zastosowania bonifikat, jednakże Miasto Poznań nigdy z tego instrumentu nie skorzystało ze względu na jego konfrontacyjny charakter w stosunku do właścicieli lokali.

Do wiadomości:

DUS ZKZL

DWW ZKZL

Sprawę prowadzi:

Joanna Rychlicka

tel. 8694866

PREZES ZARZĄDU
