

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.30.2016
Lotus: 22 0 216 - 315

Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania

Poznań, 22 lutego 2016 r.

Szanowna Pani Radna,

w związku z otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 9 lutego 2016 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelacją Pani Radnej w sprawie wypowiedzenia wysokości stawek czynszowych lokatorom budynku przy ul. Granicznej, przekazuję wyjaśnienia, o które w powyższej sprawie zwróciłem się do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. pana Pawła Kaczmarka.

Z wyrazami szacunku



PREZYDENT
Miasta Poznania

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 17.02.2016 r.

DWW.5110-45/2016

l.dz. 8002/2016

Urząd Miasta Poznania
Wydział Organizacyjny

dot. odpowiedzi na interpelację Radnej Miasta Poznania Pani Lidii Dudziak
(sygn. akt Or-II.0003.1.30.2016)

W odpowiedzi na przekazaną w dniu 09.02.2016 interpelację Radnej Miasta Poznania Pani Lidii Dudziak, dotyczącą wypowiedzenia wysokości stawek czynszowych lokatorom budynku przy ul. Granicznej w Poznaniu, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. wyjaśnia:

Nieruchomość przy ul. Granicznej stanowi współwłasność Miasta Poznania i osób fizycznych, przy czym udział Miasta Poznania wynosi obecnie ½ części. Przedmiotowa nieruchomość została powierzona w 2010 roku Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych, wówczas zakładowi budżetowemu Miasta Poznania, wcześniej zaś pozostawała w dyspozycji Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej SA jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. Przejmując nieruchomość, ZKZL nie został poinformowany o toczącym się postępowaniu o uchylenie postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 03.06.1993 r. (sygn. III Ns 1118/93) w zakresie stwierdzenia nabycia przez Skarb Państwa spadku po ' . tj. poprzednim współwłaścicielu nieruchomości przy ul. Granicznej . Kierując się rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości przy ul. Granicznej wskazywały jako wyłącznego właściciela Miasto Poznań) ZKZL skierował do lokatorów przedmiotowego budynku w lutym 2011 roku informację

POZnań*

o możliwości uruchomienia sprzedaży lokali, po czym 30.08.2011 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania poinformował o wydanym w dniu 8.06.2011 r. postanowieniu Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce (sygn. IX Ns 590/10), uchylającym postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 03.06.1993 r. (sygn. III Ns 1118/93) w zakresie stwierdzenia nabycia przez Skarb Państwa spadku po tj. poprzednim właścicielu nieruchomości przy ul. Granicznej. Wniosek o uchylenie postanowienia w sprawie III Ns 1118/93 w zakresie stwierdzenia nabycia spadku po został złożony w sądzie w dniu 7.10.2009 r. (tj. około rok przed powierzeniem ZKZL przedmiotowej nieruchomości jako nieruchomości komunalnej), ponieważ w dniu 28.04.2009 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu wydał postanowienie (sygn. akt I Ns 1275/08), zgodnie z którym spadek po nabyło jego rodzeństwo i zstępni rodzeństwa. W piśmie z 30.08.2011 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami poinformował również o prowadzonym pod sygnaturą I Ns 100/2008 postępowaniu o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 03.06.1993 r. (sygn. III Ns 1118/93) w zakresie stwierdzenia nabycia spadku po – drugiej współwłaścicielce przedmiotowej nieruchomości (postępowanie to jest zawieszona z uwagi na zgon wnioskodawczyni). Mimo wydania w 2009 roku postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po przez jego rodzeństwo i zstępnych rodzeństwa i częściowego uchylenia w 2011 roku postanowienia sądu, na podstawie którego spadek po i nabył Skarb Państwa, do 2015 roku żaden ze spadkobierców nie ujawnił przysługujących mu praw w księgach wieczystych nieruchomości, a budynek przy ul. Granicznej funkcjonował jak budynek komunalny.

W dniu 17.06.2015 r. w księgach wieczystych PO1P/00009906/8 i PO1P/00009907/5 ujawniono osobę jako współwłaścicielkę nieruchomości, która przysługujący jej udział nabyła od spadkobierców Od momentu ujawnienia współwłaściciela w księgach wieczystych bieżące sprawy dotyczące nieruchomości muszą być prowadzone w porozumieniu pomiędzy współwłaścicielami, zaś na wykonywanie czynności przekraczających zwykły zarząd wymagana jest każdorazowo zgoda współwłaścicieli. Dalsze zarządzanie budynkiem przy ul. Granicznej przez ZKZL sp. z o.o. z wyłączeniem współwłaścicieli stałoby w sprzeczności z obowiązującymi przepisami kodeksu cywilnego, a także z treścią uchwały Rady Miasta Poznania z dnia 25.02.2014 r. nr LXIII/985/VI/2014 w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym

zasobem Miasta Poznania na lata 2014 - 2018, tym bardziej, że pełnomocnicy kontaktowali się z tut. Spółką odnośnie zarządu nieruchomością.

Podsumowując, stan prawny, potwierdzony zapisami wieczystoksięgowymi, jednoznacznie wskazuje na fakt, że w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Granicznej mamy aktualnie do czynienia ze współwłasnością Miasta i osób fizycznych, a zarząd nieruchomością określają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności. Do tut. Spółki również dotarły informacje o możliwym wznowieniu zawieszzonego postępowania o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 03.06.1993 r. w zakresie stwierdzenia nabycia spadku po

W zakresie stwierdzenia nabycia spadku po , ZKZL sp. z o.o. nie widzi możliwości podważenia legalności zakupu udziałów w prawie własności nieruchomości przez

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. wyjaśnia także, że w zakresie gospodarowania lokalami w budynku przy ul. Granicznej stanowiącym obecnie współwłasność z udziałem Miasta, zgodnie z treścią § 1 pkt. 8 uchwały nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25.02.2014 r., stosowane są przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, dotyczące współwłasności oraz najmu lokali. W związku z powyższym przy kształtowaniu stawek czynszowych współwłaścicieli nieruchomości nie wiążą postanowienia ww. uchwały w zakresie czynszu dla zasobu komunalnego, uzależniające wysokość stawki od karty punktowej lokalu. Jednocześnie tut. Spółka wyjaśnia, że wysokość czynszu, który ma obowiązywać od 01.05.2016 r., obliczono jako średnią ważoną wartości zaproponowanych przez współwłaścicieli, przy czym stawka zaproponowana przez ZKZL była tożsama ze stawką wynikającą z kart punktowych lokali, jakie mają zastosowanie w zasobie mieszkań komunalnych. Tut. Spółka wskazuje również, że wypowiedzenia wysokości czynszu dokonano zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zachowując trzymiesięczny termin wypowiedzenia wynikający z art. 8a ust. 2. Stawki obowiązujące od 1.05.2016 r. nie przekraczają także 3% wartości odtworzeniowej lokalu, tak więc nie ma w tym przypadku miejsca sytuacja wskazana w art. 8a ust. 4 powołanej wyżej ustawy, która zobowiązywałaby współwłaścicieli nieruchomości do uzasadnienia podwyżki przekraczającej poziom określony w ustawie.

Mając na względzie powyższe wyjaśnienia twierdzenie o niezgodnym z prawem wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu lokatorom zamieszkałym w budynku przy ul. Granicznej wskazane w interpelacji Radnej Lidii Dudziak z 2.02.2016 r., nie jest uzasadnione.

A handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp. The stamp contains some faint, illegible text, possibly a date or official mark. The signature is written in a cursive style.

Sprawę prowadzi:
Anna Cebulska, tel. 61 8694 933