



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 9. 10. 2019 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.481.2019

Nr rej.: 091019-2658

Pani

Halina Owsiana

Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 27 września 2019 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pani Radnej w sprawie stanu prawnego budynku i terenu przylegającego zlokalizowanych na nieruchomości przy ul. Owsianej w Poznaniu, uprzejmie informuję:

Stan prawny ww. nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako: obręb Winiary, arkusz mapy 33, działki o numerach: 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10 i 8/11, jest nieuregulowany.

Każda z wymienionych powyżej działek widnieje w dwóch księgach wieczystych, gdzie jako właściciel wskazane jest Miasto Poznań (udział 1/1) oraz Związek Zawodowy „Budowlani” w Warszawie (udział 1/1). W działach III ww. ksiąg wieczystych **wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości.**

Obecnie sprawą zajmuje się Zespół Radców Prawnych Urzędu Miasta Poznania. Jednocześnie pragnę zauważyć, że nieruchomość powyższa ma bardzo skomplikowany stan prawny - wymagający badania wielu dokumentów, przepisów i źródeł historycznych związanych z losami nieruchomości i jej statusem - i to w ciągu kilkudziesięciu lat. Od dłuższego czasu całość zebranej przez lata dokumentacji poddawana jest analizie pod kątem podjęcia próby przejęcia prawa własności nieruchomości w trybie zasiedzenia. Na chwilę obecną ustalane są jeszcze możliwości uzyskania dalszych dokumentów i danych, które będą mogły zostać przedłożone w ewentualnym postępowaniu sądowym.

Biorąc pod uwagę obecnie obowiązującą procedurę cywilną sprawa wymaga jeszcze kolejnych ustaleń tak, aby regulacja stanu prawnego nieruchomości mogła przebiegać w sposób kompleksowy.

Dodatkowo działka nr 8/1 o powierzchni 540 m² jest w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych w łącznym udziale 21/100 (z tytułu sprzedanych lokali mieszkalnych).

Ponadto na działce nr 8/11 zawarte są umowy dzierżawy na cel: teren przyległy do garaży posadowionych na wydzielonych działkach nr 8/4, 8/5, 8/7, 8/8 oraz 8/9 (arkusz mapy 33, obręb Winiary). Działka nr 8/11 objęta jest również postępowaniem dotyczącym bezumownego korzystania z gruntu (garaż i teren przyległy).

Jednocześnie informuję, że udział Miasta Poznania w działce nr 8/1 oraz 8/6 objęty jest umową dzierżawy nr D/51/1031 z dnia 09.10.2013 r. zawartą z Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.

Odnosząc się do kwestii związanych z modernizacją ww. budynku oraz bezpieczeństwem użytkownika obiektu pozwalam sobie przekazać wyjaśnienia, o które w powyższej sprawie zwróciłem się do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Bartosz Guss
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

Urząd Miasta Poznania
Wydział Organizacyjny
pl. Kolegiacki 17
61-841 POZNAŃ
2019-116337



dotyczy: nieruchomości wspólnej przy ul. Owsianej

Odpowiadając na interpelację radnej Rady Miasta Poznania Pani Haliny Owsianej w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Owsianej Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o. uprzejmie informuje:

Budynek mieszkalny położony przy ul. Owsianej zgodnie z zapisami KW PO1P/00000054/7 stanowi własność Związku Zawodowego „Budowlani” w Warszawie. Z kolei wg zapisów KW PO1P/00066659/8 stanowi współwłasność właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową przy ul. Owsianej. W odniesieniu do stanu prawnego 21 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych, wg posiadanej przez Spółkę wiedzy, można potwierdzić, że pozostają w dyspozycji Miasta, które przekazało je Spółce w dzierżawę. Udział w nieruchomości wspólnej przypisany do lokali niewyodrębnionych wynosi 79%. Zarządcą budynku jest MPGM SA Biuro Obsługi Mieszkańców nr 2 z siedzibą przy ul. 23 Lutego 4/6.

Budynek wspólnoty posadowiony jest na działce nr 8/1 (po obrysie zewnętrznych ścian konstrukcyjnych), obręb 52, arkusz 33. Teren przyległy do nieruchomości stanowi działka 8/11. Działka ta nie jest objęta umową dzierżawy między Miastem Poznań a Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o. ponieważ stanowi własność innej osoby prawnej - Związku Zawodowego „Budowlani” w Warszawie. W związku z powyższym tut. Spółka nie jest podmiotem odpowiedzialnym za utrzymanie tego terenu.

Jednocześnie, w związku z licznymi interwencjami mieszkańców budynku, ZKZL spółka z o. o. wystąpi do Związku Zawodowego Budowlani w Warszawie z wnioskiem o zawarcie umowy

korzystania z tego gruntu, w celu uzyskania możliwości jego zagospodarowania oraz wydatkowania środków na utrzymanie porządku i czystości.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Owsianej podczas rocznych zebrań absolutoryjnych podejmują decyzje w sprawie planowanych remontów części wspólnych nieruchomości, uchwalają także stawki zaliczek wpłacanych na fundusz remontowy oraz eksploatacyjny, z których pokrywane są wydatki związane z nieruchomością wspólną. Stawka funduszu remontowego w została na rok 2019 uchwalona w wysokości wyższej od przeciętnej występującej w nieruchomościach wspólnych z udziałem Miasta Poznania i wynosi 3,50 zł/m². W rocznym planie gospodarczym wymienionej wspólnoty, uchwalonym na rok 2019, gromadzone są środki pieniężne między innymi na wymianę instalacji wewnętrznych, których stan odpowiada za bezpieczeństwo użytkowania budynku. Plan remontów obejmuje między innymi wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na remont wewnętrznej instalacji zasilającej lokale w energię elektryczną, oraz dokumentację projektowo-kosztorysową na kompleksową wymianę instalacji gazowej. Odbiór wskazanej dokumentacji pozwoli zarządcy nieruchomości wspólnej na przystąpienie do prac instalacyjnych, w pierwszej kolejności w zakresie doprowadzenia gazu do lokali. Podczas najbliższego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Owsianej pełnomocnik Miasta Poznania będzie rekomendował umieszczenie w planie finansowym również innych koniecznych prac remontowych w miarę posiadanych środków finansowych. ZKZL sp. z o.o. zaprzecza informacji, jakoby brakowało środków finansowych na rachunku bankowym Wspólnoty Mieszkaniowej. Saldo środków pieniężnych na koniec 2019 roku wynosić będzie ok 80.000,- zł, a wydatki Wspólnoty na prace remontowe odbywać się będą sukcesywnie w zależności od posiadanych i pozyskiwanych przychodów. Nadmienić należy, że w obecnym stanie prawnym po znakiem zapytania stoją kosztowne modernizacje budynku w zakresie zaopatrzenia budynku w ciepłą systemową oraz termomodernizacja obiektu. Działania te mogłyby być podjęte pod warunkiem zobowiązania się Związku Zawodowego „Budowlani” w Warszawie do zwrotu wartości poczynionych nakładów modernizacyjnych w udziale przypadającym na Miasto Poznań, w przypadku wydania Związkowi przedmiotowej nieruchomości. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych podejmie się w tym względzie rozmów ze Związkiem za pośrednictwem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, który w relacji Miasto Poznań - Spółka ZKZL pełni rolę wdzierżawiającego.

Ustosunkowując się do kwestii bezpieczeństwa użytkowania obiektu, zgodnie z przepisami prawa przeprowadzane są okresowe przeglądy techniczne budynku weryfikujące jego aktualny stan, co potwierdzone jest każdorazowo przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Zarządca budynku jest zobligowany do natychmiastowej interwencji w przypadku wystąpienia jakichkolwiek zagrożeń wynikających ze stanu technicznego budynku. Do tej pory, poza rekomendacją dotyczącą wymiany ww. instalacji wewnętrznych, zarządca nieruchomości

wspólnej nie zgłaszał istotnych wad budynku, które mogłyby stanowić element zagrożenia dla jego mieszkańców.

Sprawę prowadzi: GOŚCIŃSKA MAGDALENA
tel. 614158671
e-mail: @zkzl.poznan.pl

