

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Poznań, dnia 26 stycznia 2009r.

Or.II/0057-1-1/09

270109 - 996

Szanowny Pan

MICHAŁ TOMCZAK

Radny Rady Miasta Poznania

W związku z przekazaną pismem z dnia 16 stycznia 2009r. interpelacją Pana Radnego w sprawie wyodrębnienia nieruchomości przypisanej budynkowi ul. Żurawinowa 11-11b w Poznaniu, uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych wszczął procedurę mającą na celu wydzielenie działki budowlanej dla omawianego budynku, mającą w służyć w przyszłości realizacji roszczenia przysługującego na podstawie ustawy *o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U.04.262.2603). W toku prac – w związku z zainteresowaniem Wspólnoty – przekazano koncepcję podziału gruntu. Zarząd Wspólnoty przedstawił swoją propozycję podziału. Zaproponowany przez Wspólnotę podział gruntu powodowałby powstanie dodatkowej działki, niespełniającej kryteriów działki budowlanej, co jest sprzeczne z obowiązującym prawem. Zmiany projektu podziału, przesłanego do Wspólnoty, wynikają z próby znalezienia - w ramach obowiązujących przepisów prawa - rozwiązania, które odpowiadałoby właścicielom lokali w budynku i było zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania nieruchomościami miejskimi.

Pierwsza koncepcja podziału, przekazana Wspólnocie Mieszkaniowej pismem z dnia 17.09.2008r., zakładała przeprowadzenie linii rozgraniczającej z tyłu omawianego budynku przez istniejący trawnik, w pobliżu miejsca, w którym na mapie zaznaczono sieć ciepłowniczą. W związku z wnioskiem Zarządu Wspólnoty wniesionym do protokołu w dniu 10.08.2008 r., skorygowano koncepcję podziału w taki sposób, by działka budowlana dla budynku sięgała chodnika od strony ul. Łozowej. Jednakże, jak się okazało w toku dalszych ustaleń, Zarządca błędnie odczytał mapę zasadniczą, biorąc sieć ciepłowniczą za chodnik. W związku z powyższym powrócono do pierwotnej koncepcji podziału, która była uzgodniona z Zarządem Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”.

Po dodatkowej analizie stwierdzono, że nie jest możliwe przesunięcie granicy od frontu budynku na odległość 6 metrów od wejść. Spowodowałoby to powstanie

dodatkowej działki, niespełniającej kryteriów działki budowlanej, co jest sprzeczne z obowiązującym prawem.

W związku z powyższym Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych przekaze Wspólnocie projekt umowy na korzystanie z gruntu Miasta Poznania, obejmujący część działki 38/45 (projektowana działka nr 38/53) o powierzchni 1718 m².

Dodatkowo chciałbym zwrócić uwagę, że zasygnalizowany przez Pana Radnego problem dotyczy wielu wspólnot mieszkaniowych, nie tylko w Poznaniu.

Niewłaściwie wydzielone działki są jednym z najważniejszych problemów wspólnot mieszkaniowych. W latach ubiegłych stosowana była praktyka sprzedaży lokali wraz z udziałem w prawie własności bądź użytkowania wieczystego gruntu wydzielonego po obrysie budynku lub w inny нефunkcjonalny sposób uniemożliwiający prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych (często bez dojazdów).

Na skutek takich podziałów, grunty, które są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku, w którym ustanowiono własność lokali, nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej i stanowią cudzą własność. W tej sytuacji, aby w sposób prawidłowy korzystać z budynku, właściciele lokali muszą korzystać z nieruchomości sąsiednich (cudzych). Tam bowiem między innymi są położone urządzenia i budowle związane z ich budynkiem, tereny rekreacyjne czy jedyna droga dojazdowa.

W celu usunięcia negatywnych skutków wydzielania i zbywania działek gruntu wraz z wyodrębnieniem i sprzedażą lokali w budynkach wielolokalowych w sposób opisany na wstępie - w 2000 r. do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami) wprowadzono przepisy umożliwiające zapoczątkowanie procesów przyłączania do gruntów wchodzących w skład nieruchomości wspólnych, gruntów położonych w ich sąsiedztwie, jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie umożliwia prawidłowego korzystania z nieruchomości – nie ma cech działki budowlanej, wymaga korzystania z działek sąsiednich, nie ma dostępu do drogi publicznej itp.

Zgodnie z art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokalu w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej, która wraz z dotychczas wydzieloną działką będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

Na podstawie ust. 3 tegoż artykułu również gminie przysługuje w stosunku do właścicieli lokali roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej.

Z powyższym przepisem koresponduje art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*, który stanowi, że jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych,
- 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Stanowisko Nr XL/438/V/14/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2008r. w sprawie wysokości bonifikat za grunt przyległy udzielanych właścicielom lokali we wspólnotach w drodze bezprzetargowej, wprowadziło preferencyjne zasady nabywania tych nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe, poprzez wprowadzenie 90% bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych.

Przyjęte przez Radę Miasta Poznania stanowisko ma zachęcić wspólnoty mieszkaniowe do uregulowania, zgodnie z art. 209a ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, sposobu korzystania przez członków wspólnot mieszkaniowych z gminnych nieruchomości gruntowych przyległych do ich nieruchomości oraz zachęcić je do nabywania na preferencyjnych warunkach tych gruntów. Ma to na celu poprawienie warunków gospodarowania nieruchomością wspólną. Skorzystanie z tych regulacji leży w interesie zarówno wspólnot mieszkaniowych jak i gminy. Wspólnoty uzyskają teren niezbędny do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, gmina natomiast nie będzie miała obowiązku administrowania terenem, którego nie można wykorzystać w żaden inny sposób.

W związku z powyższym Wspólnoty Mieszkaniowe były informowane o konieczności ponoszenia kosztów za korzystanie z gruntów przyległych do nieruchomości oraz miały możliwość podpisania umowy na korzystanie z gruntu przyległego do czasu wystąpienia z roszczeniem. Tym samym Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych podjął czynności związane z naliczaniem opłat z tytułu eksploatacji i odszkodowania za korzystanie z gruntu,

które stanowią jedynie wstępne uregulowanie istniejącej sytuacji do czasu rozstrzygnięcia kwestii własności gruntu na rzecz wspólnoty.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania