

Prezydent Miasta Poznania

Znak sprawy: Or.II/0057 – 1- 63/09

Lotus: 240809 - 975

Szanowny Pan
Andrzej Nowakowski
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania

URZĄD MIASTA POZNANIA		
BIURO RADY MIASTA		
SEKRETARIAT		
WPEŁNĘŁO DNIA	24. SIE. 2009	WPEŁNĘŁO DNIA
L. dz. zol.		

Poznań, 24.08.2009r.

Odpowiadając na pytanie zawarte w przekazanej pismem z dnia 10 sierpnia 2009r. interpelacji Pana Przewodniczącego w sprawie wykupu lokalu nr 5 w budynku przy ul. Nowowiejskiego 12, uprzejmie informuję:

Budynek przy ul. Nowowiejskiego 12 / 23 Lutego 14 oraz 23 Lutego 16 stanowi jedną całość pod względem konstrukcyjnym, jednak posadowiony jest na dwóch działkach, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Dodatkowo lokale w piwnicy, na parterze oraz IV piętrze przenikają granice tych nieruchomości. Prowadzona w ubiegłych latach sprzedaż realizowana była bez dbałości o porządek prawny, co powodowało, że suma udziałów nie była równa jedności. W efekcie przez lata właściciele wyodrębnionych lokali traktowali obie wspólnoty jako jedną całość, organizując wspólne zebrania i przeprowadzając głosowania zgodnie z zasadą, że na jednego właściciela przypada jeden głos, co praktycznie eliminowało pełnomocnika Miasta z procesu decyzyjnego. Ustalano jeden plan finansowo-rzeczowy, nie reagując na argumenty pełnomocnika Miasta, że taki stan jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem w budynku powinny funkcjonować dwie wspólnoty mieszkaniowe.

W celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych zaproponował właścicielom połączenie działek pod budynkiem w jedną księgę wieczystą, bądź uporządkowanie wysokości udziałów w obrębie poszczególnych nieruchomości gruntowych. Właściciele lokali wyodrębnionych uzależniali jednak podjęcie działań zmierzających do uporządkowania sytuacji prawnej nieruchomości, od zgody Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych na udział w zyskach z wynajmu lokali użytkowych, będących wyłączną własnością Miasta Poznania.

Sprzedaż lokali w opisanym wyżej stanie prawnym nie była możliwa, gdyż prowadziłyby do powielania wcześniej popełnionych błędów i do świadomego zbywania najemcom lokali z wadą

prawną. Wobec powyższego do czasu uporządkowania stanu prawnego nieruchomości wstrzymano realizację wszystkich wniosków o sprzedaż lokali.

W 2006 roku ZKZL opracował nową koncepcję sprzedaży lokali, która zakłada prowadzenie sprzedaży w dwóch odrębnych nieruchomościach. Ponieważ koncepcja ta zakłada inną kwalifikację pomieszczeń dotychczas uznawanych za część wspólną nieruchomości, na dalsze działania przygotowujące budynek do sprzedaży, konieczna była zgoda wspólnot mieszkaniowych. Zgodę na działania wyraziła jedynie wspólnota mieszkaniowa przy ul. Nowowiejskiego 12 / 23 Lutego 14. W związku z powyższym ZKZL przeprowadził ewidencyjny podział budynku na dwie części, których granice wyznaczone zostały granicami nieruchomości gruntowych. Powierzchnia użytkowa przenikających się lokali na trzech kondygnacjach została ewidencyjnie rozdzielona. W ten sposób, po zmianie dokumentacji inwentaryzacyjnej, możliwe stało się opracowanie dwóch kartotek dla dwóch wspólnot, oraz określenie powierzchni użytkowej każdej z nieruchomości, wraz z wyznaczeniem nowej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 23 Lutego 16 w dalszym ciągu odmawia jakiegokolwiek współpracy przy uporządkowaniu stanu prawnego nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa przy ul. Nowowiejskiego 12 / 23 Lutego 14 wyraziła wstępną zgodę na regulację udziałów w nieruchomości wspólnej. Do skutecznego przeprowadzenia regulacji udziałów konieczne jest jednak podpisanie stosownego aktu notarialnego przez właścicieli wszystkich lokali w danej nieruchomości.

Pismem z dnia 2 czerwca 2009 r. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych otrzymał informację o podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową położoną w Poznaniu przy ul. Nowowiejskiego 12 / 23 Lutego 14 uchwały w sprawie akceptacji powierzchni budynku i wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Od tego momentu prowadzone są działania zmierzające do sfinalizowania regulacji udziałów poprzez podpisanie stosownego aktu notarialnego, co zakończy pod względem prawnym proces przygotowywania nieruchomości do sprzedaży lokali komunalnych.

O wznowieniu sprzedaży w budynku przy ul. Nowowiejskiego 12/23 Lutego 14 najemcy zostaną powiadomieni odrębnym pismem, jak również o zakończeniu czynności związanych z przygotowaniem budynku do prowadzenia sprzedaży lokali i przystąpieniu do realizacji złożonych wniosków.

Z poważaniem

Do wiadomości
Przewodniczący Rady Miasta Poznania


Ryszard Grobelny