

Prezydent Miasta Poznania

Or.II/0003-1-1/11

03.02.11 - 2670

Poznań, 2 lutego 2011 r.

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT 02		
WPLYNĘŁO DNIA	2011 -02- 03	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____ znak spr. _____		

Szanowny Pan
Bartosz Zawieja
Radny Miasta Poznania

W związku z przekazaną pismem z dnia 13 stycznia 2011 r. interpelacją Pana Radnego w sprawie ustalenia najmu mieszkania przy ul. Gwiaździstej 20, uprzejmie wyjaśniam:

W wymienionej nieruchomości funkcjonuje tzw. mała wspólnota mieszkaniowa, w której Miasto Poznań posiada 70% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wspólnota ta funkcjonuje według zasad określonych w Kodeksie cywilnym, co oznacza, że wszelkie decyzje (łącznie z decyzją o sprzedaży części nieruchomości wspólnej) podejmowane być muszą jednomyślnie.

W sprawie dotyczącej ustalenia najmu mieszkania, o którym mowa w interpelacji, Dyrektor Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych poinformował, co następuje:

W 2000 r. p. Piotr P. otrzymał od wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Gwiaździstej pozwolenie (na mocy uchwały) na adaptację części nieruchomości wspólnej - poddasza - na cele mieszkalne. W roku 2004, po zakończonej adaptacji podpisana została umowa najmu lokalu mieszkalnego, w której po stronie najemcy wystąpił p. Piotr P., natomiast po stronie wynajmującego wspólnota mieszkaniowa przy ul. Gwiaździstej.

W 2008 r. wyżej wymieniony złożył wniosek do wspólnoty mieszkaniowej o wykup najmowanego przez siebie lokalu. Ze względu na fakt, że wnioskodawca był w trakcie sprawy rozwodowej, pełnomocnik Miasta Poznania wstrzymał się od głosowania nad stosowną uchwałą do czasu postanowienia przez sąd o rozwiązaniu małżeństwa państwa P. i ewentualnego określenia przez sąd uprawnień, co do dalszego zajmowania lokalu przez dotychczasowych współmałżonków. Uzasadnieniem do wstrzymania się od głosowania o sprzedaży lokalu przez wspólnotę był również fakt, że p. Mirosława P. wystosowała do MPGM S.A. BOM nr 5 oraz do ZKZL pismo z prośbą,

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

by nie sprzedawać jej mężowi mieszkania przy ul. Gwiaździstej, które to pismo zostało dołączone do projektu ww. uchwały. Jednocześnie, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych wystosował pismo do p. Piotra P. informując, że do czasu zakończenia związku małżeńskiego, jak również do wyjaśnienia sprawy zameldowania p. Mirosławy P., a także wyjaśnienia uprawnień do zajmowania lokalu, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych nie będzie podejmował czynności związanych ze sprzedażą lokalu. W ten sposób ZKZL, jako członek wspólnoty mieszkaniowej zamierzał uniknąć włączenia wspólnoty mieszkaniowej do sporów zaistniałych między małżonkami. Pani Mirosława P. otrzymała kserokopię ww. pisma za pośrednictwem pełnomocnika.

Ponadto, jak poinformował Dyrektor, wyżej wymieniona pozostaje w stałym kontakcie z Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych (także telefonicznym) za pośrednictwem swojego pełnomocnika, który jest informowany na bieżąco o stanie sprawy.

Liczne rozmowy nie powodują rozwiązania problemu, gdyż obie strony oczekują na rozstrzygnięcie przez sąd. Ostatnia rozprawa sądowa wyznaczona na dzień 21.01.2011 r. nie odbyła się ze względu na brak pełnomocnika ze strony pana Piotra P. Nowy termin rozprawy zostanie wyznaczony, o którym strony postępowania zostaną powiadomione.

W marcu 2009 r. wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dopisanie do umowy najmu lokalu mieszkalnego powstałego z części wspólnej nieruchomości p. Mirosławy P. Niestety uchwała ta w dalszym ciągu nie może zostać zrealizowana, ponieważ zmiana umowy po stronie podmiotowej (dopisanie do umowy najmu p. Mirosławy P.) miało nastąpić w formie aneksu, który dla swej skuteczności wymagał również podpisu p. Piotra P., jako dotychczasowego najemcy. Pan Piotr P. aneksu nie podpisał, a okoliczności sprawy przekonują, że takiego aneksu nie podpisze również w przyszłości. W maju 2009 r. orzeczony został rozwód małżonków P.

W dniu 30.11.2009 r., na skutek informacji pozyskanych od p. Mirosławy P. o niezamieszkiwaniu byłego małżonka w lokalu przy ul. Gwiaździstej oraz, że jest ona jedyną osobą opłacającą czynsz za lokal, wspólnota mieszkaniowa wypowiedziała umowę najmu p. Piotrowi P., ze skutkiem na dzień 31.05.2010 r. W wyniku wypowiedzenia umowy p. Piotr P. zażądał od wspólnoty mieszkaniowej zwrotu nakładów poniesionych na adaptację lokalu.

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

POZnań*

Ponieważ wspólnota mieszkaniowa spłaca kredyt zaciągnięty na termomodernizację budynku i naprawę dachu, nie posiada wolnych środków finansowych na realizację roszczeń p. Piotra P. Właściciele lokali zdecydowali zatem o anulowaniu wypowiedzenia umowy najmu lokalu w zamian za rezygnację p. Piotra P. z roszczeń o zwrot nakładów, o czym zainteresowany został poinformowany pisemnie. W ślad za tą decyzją podpisano z zainteresowanym ugodę o wycofaniu jego roszczeń, zatem uznać należy, że zgodnie z wolą właścicieli lokali wypowiedzenie umowy najmu lokalu jest wstrzymane.

Tymczasem p. Mirosława P. zakwestionowała wyliczenie byłego męża, oświadczając, że wyłącznie ona ponosiła koszty adaptacji poddasza na lokal mieszkalny i że dysponuje na tę okoliczność rachunkami źródłowymi. Według wyliczeń zainteresowanej adaptacja wyniosła około 40.000,00 zł. W opisywanym okresie czasu p. Mirosława P. wystosowała jedynie trzy pisma do ZKZL : o pierwszym z nich była mowa powyżej tj. pismo z dnia 19.06.2008 r., które zostało dołączone do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu p. Piotrowi P.; następnie z dnia 11.06.2010 r. z prośbą o zwołanie zebrania w jej sprawie, w którym dodatkowo przekazała kopie pozwów przeciwko wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Gwiaździstej o zawarcie umowy najmu oraz o wyrażenie zgody na przystąpienie do prowadzonej przed sądem sprawy ugody z powództwa p. Piotra P.; natomiast trzecie pismo z dnia 17.10.2010 r., do którego zostały dołączone ponownie kopie pozwów przeciwko wspólnocie mieszkaniowej wraz z uzupełniającymi pismami procesowymi. Ostatnie dwa pisma były przekazaniem informacji z prowadzonych spraw przez p. Mirosławę P. przed sądem przeciwko wspólnocie mieszkaniowej.

Zebranie wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z prośbą wyżej wymienionej, odbyło się w dniu 21.06.2010 r., na którym obecny był pełnomocnik p. Mirosławy P. W trakcie zebrania zaproponowano zainteresowanej rozszerzenie pozwu o wniosek dotyczący ustalenia, czy jest ona najemcą lokalu przy ul. Gwiaździstej. Wobec powyższego Pani P. rozszerzyła swój pozew.

Obecnie sprawa ta toczy się w Sądzie Rejonowym w Poznaniu i do tej pory nie została zakończona. Ponadto, pełnomocnika p. Mirosławy P. poinformowano, że uchwała w sprawie sprzedaży lokalu nie została podjęta. Na zebraniu wspólnoty nie składano ofert nabycia lokalu, a jedynie wyjaśniano procedurę zbywania części wspólnej w sytuacji, gdy członkiem wspólnoty mieszkaniowej jest gmina. Ponadto, wspólnota mieszkaniowa podczas zebrania, o którym mowa

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81 , fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

postanowiła, że do czasu zakończenia postępowania w sądzie nie będzie podejmować sprawy sprzedaży lokalu powstałego z części wspólnej. O powyższym fakcie został poinformowany p. Piotr P., za pośrednictwem kancelarii adwokackiej Cyrson - Sójka, reprezentującej go w sądzie. Wyżej wymieniony nie przebywa w Polsce, korespondencja kierowana jest na jego adres zamieszkania w Szkocji.

W lokalu, o którym mowa w interpelacji, będącym własnością wspólnoty mieszkaniowej, na pobyt stały zameldowane są trzy osoby. Udzielenie Panu Radnemu - zgodnie z prośbą - szczegółowych informacji dotyczących osób oraz podstawy prawnej, na jakiej zostały one zameldowane nie jest możliwe, bowiem zgodnie z przepisem art. 44h ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz. U. 06.139.993 j.t.) dane ze zbiorów meldunkowych udostępnia się innym osobom i podmiotom - jeżeli uwiarygodnią one interes faktyczny w otrzymaniu danych i za zgodą osób, których dane dotyczą. W związku z powyższym o udostępnienie szczegółowych informacji w tej sprawie należy zwrócić się ze stosownym wnioskiem (który załączam) do Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Poznania.

W treści udzielonej odpowiedzi na interpelację zostały również ukryte dokładne dane adresowe, jak i nazwiska osób, których sprawa dotyczy, bowiem zgodnie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 02. 101. 926 j.t.), przetwarzanie danych jest dopuszczalne tylko wówczas, gdy osoba, której dane dotyczą wyrazi na to zgodę.

Reasumując, należy stwierdzić, że do czasu rozstrzygnięcia przez sąd toczących się postępowań, związanych między innymi z najmem lokalu, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych nie będzie podejmować decyzji związanych z jego sprzedażą. Dalsze działania w tym zakresie będą podejmowane również po zakończeniu wyżej wymienionych spraw sądowych.

Ponadto, Dyrektor ZKZL poinformował, że sfinalizowanie jakichkolwiek działań związanych ze sprzedażą lokalu, obecnie nie jest możliwe z przyczyn obiektywnych - jeden z właścicieli jest reprezentowany przez pełnomocnika, ponieważ ze względu na stan zdrowia nie

POZnań*

jest zdolny do składania oświadczeń woli. Pełnomocnictwo to jest pełnomocnictwem zwykłym i nie obejmuje umocowania do czynności szczególnych, między innymi sprzedaży części nieruchomości wspólnej.

Z poważaniem

wz. PREZYDENTA MIASTA

ur.

Tomasz Kayser

Zastępca Prezydenta Miasta

Do wiadomości:

Przewodniczący rady Miasta Poznania

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

M. Kruszyński
Miroslaw Kruszyński

KIEROWNIK ODDZIAŁU

Barbara Dziczkaniec
Barbara Dziczkaniec

INSPEKTOR

31.01.11
Danuta Kubicka

J. Solarski
P. A. DYREKTORA
WYDZIAŁU ORGANIZACYJNEGO
J. Solarski

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl