

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.180.2014

081014 - 1945

Poznań, 8 października 2014 r.

**Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania**

Szanowna Pani Radna,

nawiązując do przekazanej pismem z dnia 25 września 2014 r. interpelacji Pani Radnej w sprawie korzystania z suszarni w budynku przy ul. Grobla 8 w Poznaniu, przekazuję wyjaśnienia, o które w powyższej sprawie zwróciłem się do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. Pana Jarosława Pucka.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 03.10.2014 r.

RS-0313-53/2014

p. Dziśkaniec

URZĄD MIASTA POZNANIA 04	
Wydział Organizacyjny	
WPLYNĘŁO DNIA	07. 10. 2014
L. dz. 071014 - 2095	
znak spr.	

Urząd Miasta Poznania

Wydział Organizacyjny

dotyczy sprawy Or-II.0003.180.2014

Odpowiadając na interpelację Radnej Miasta Poznania Pani Lidii Dudziak z dnia 25 września 2014 r., w sprawie korzystania z suszarni w budynku przy ul. Grobla 8, ZKZL sp. z o.o. uprzejmie wyjaśnia:

Po pożarze poddasza budynku w 2011r. został całkowicie przebudowany dach kamienicy w taki sposób, aby lokale mieszkalne nr 8, 8A i 10 usytuowane na kondygnacji poddasza zostały przystosowane do warunków technicznych jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Na etapie regulacji stanu prawnego nieruchomości (po zakończeniu i odbiorze prac budowlanych) wspólnota mieszkaniowa, na podstawie zaktualizowanego operatu inwentaryzacyjnego dokonała podziału dotychczasowych części nieruchomości wspólnej na pomieszczenia (piwnice) przynależne do lokali oraz pozostawiła inne pomieszczenia gospodarcze celem ich dalszego zagospodarowania. Na etapie przygotowywania nieruchomości do regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z przepisem art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, właściciele lokali byli zobowiązani do przyporządkowania do lokali mieszkalnych pomieszczeń przynależnych. Na tym etapie pozostawione zostały jako części nieruchomości wspólnej następujące pomieszczenia: pomieszczenie głównego zaworu gazu o pow. 6,5 m², kotłownia o pow. 20,1 m², oraz dwa pomieszczenia piwniczne: jedno o pow. 13,6 m²

POZnań*

z docelowym przeznaczeniem na suszarnię oraz drugie o pow. 2,6 m² z docelowym przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze – przechowalnię narzędzi i materiałów eksploatacyjnych. Na piątej kondygnacji w części wspólnej nieruchomości pozostawione zostało pomieszczenie strychowe docelowo przeznaczone do zbycia za cenę rynkową celem pozyskania środków pieniężnych na częściową spłatę kredytu obciążającego wspólnotę mieszkaniową. Aktem notarialnym z dnia 25 lipca 2014r. członkowie wspólnoty mieszkaniowej zawarli umowę o przeniesieniu własności pomieszczenia strychowego stanowiącego część nieruchomości wspólnej o pow. użytkowej 15,59 m² usytuowanego na piątej kondygnacji (drugiej kondygnacji poddasza) używanego dotychczas jako suszarnia. W tym samym czasie wspólnota mieszkaniowa wskazała inne pomieszczenie gospodarcze w obrębie nieruchomości o pow. 13,6 m² z przeznaczeniem na ogólnodostępne pomieszczenie suszarni. Na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 23 czerwca 2014r., w związku z decyzją o przyłączeniu do wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 10 za wynagrodzeniem równym wartości rynkowej oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego, pomieszczenia strychowego na piątej kondygnacji o pow. 15,59 m² jako pomieszczenia przynależnego, zaprotokołowany został następujący zapis: *„Pomieszczenie oznaczone na rzucie jako piwnica 1 (pod oficyną) o pow. 13,6 m² stanowiące część nieruchomości wspólnej, nie przypisane jako pomieszczenie przynależne do żadnego z lokali, przeznaczyć na suszarnię. Rozważyć wykonanie dodatkowej wentylacji (pomieszczenie wentylowane przez dwa okna świetlikowe) [kom.: wg stanu faktycznego pomieszczenie wentylowane przez jedno okno usytuowane nad poziomem gruntu] z wykorzystaniem istniejących przewodów kominowych usytuowanych na wysokości suszarni. W razie konieczności wykonania prac adaptacyjnych, należy je ująć w planie finansowym na rok 2015.”* W świetle ustaleń członków wspólnoty mieszkaniowej, mieszkańcy budynku mieli zapewniony dostęp do suszarni. Oględziny nieruchomości wykazały, że ta część piwnic jest sucha, dobrze wentylowana, a wskazane pomieszczenie nadaje się do opisanego wyżej celu.

ZKZL sp. z o.o. informuje, że sprzeciw jednego z lokatorów budynku przy ul. Grobla 8 spowodował wystąpienie MPGM SA BOM nr 3 z żądaniem usunięcia ruchomości prywatnych z pomieszczenia piwnicznego o pow. 13,6 m² przeznaczonego na suszarnię. Pomieszczenie to przeznaczone było do wspólnego użytku, a jak się okazało, zostało ono samowolnie zajęte przez jednego z lokatorów i używane przez niego z wyłączeniem pozostałych mieszkańców budynku. W związku z działaniami administracji budynku zmierzającymi do uzyskania dostępu do pomieszczenia przeznaczonego do wspólnego

użytku, zostały zebrane podpisy również innych lokatorów jakoby wszyscy mieszkańcy pozbawieni zostali pomieszczenia suszarni.

W świetle przedstawionych okoliczności nie można zgodzić się ze stwierdzeniem jakoby mieszkańcy pozbawieni byli suszarni z powodu działań członków wspólnoty mieszkaniowej, w tym Miasta Poznania. W obecnej sytuacji, mieszkańcy budynku pozbawieni są pomieszczenia suszarni usytuowanej w piwnicy budynku w wyniku samowolnych działań jednego z lokatorów, który zawłaszczył sobie prawo do korzystania z pomieszczenia wspólnego.

Odnosząc się do warunków przeprowadzonej transakcji przyłączenia pomieszczenia strychowego do lokalu nr 10 w charakterze pomieszczenia przynależnego, informuję, że wycena lokalu dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego obejmująca przedmiotowe pomieszczenie oraz prawo do gruntu określiła wartość na kwotę 36.785,26 zł ($2.359,54 \text{ zł/m}^2$) przy czym kwota w wysokości 26.300,- podlegała rozliczeniu ze wspólnotą mieszkaniową, a wartość prawa do gruntu wg wyceny rzeczoznawcy w wysokości 10.485,26 zł podlegała rozliczeniu z Miastem Poznań w sposób przewidziany dla użytkowania wieczystego gruntu. Powierzchnia i kubatura pomieszczenia strychowego dyskwalifikowały owo pomieszczenie jako samodzielny lokal użytkowy (wysokość pomieszczenia w najwyższym punkcie wynosi 2.27 m), między innymi również przez fakt, że jest ono pozbawione przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych. Z tytułu przeniesienia własności przedmiotowego pomieszczenia, jako dotychczasowej części nieruchomości wspólnej, umniejszyły się zobowiązania Miasta z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na odtworzenie konstrukcji dachu po pożarze. Nie bez znaczenia w sprawie pozostaje fakt, że pogodzony został interes finansowy wspólnoty mieszkaniowej – pozyskanie środków finansowych na spłatę kredytu bankowego związanego z wymianą konstrukcji dachu, z interesem społecznym polegającym na możliwości współużytkowania wydzielonego innego pomieszczenia w budynku z przeznaczeniem na suszarnię. Nadmienić należy, że nikt z lokatorów mieszkań komunalnych nie występował z wnioskiem o zakup pomieszczenia strychowego stanowiącego część nieruchomości wspólnej.. Ponadto, żaden z lokali komunalnych objętych wnioskiem o sprzedaż nie graniczy z pomieszczeniem strychowym o pow. $15,59 \text{ m}^2$, które w lipcu 2014r. zostało przyłączone jako pomieszczenie przynależne do sąsiadującego lokalu wyodrębnionego nr 10. Oba lokale komunalne objęte wnioskami o wykup usytuowane są dwie kondygnacje niżej, co oznacza, że nie mogłoby dojść do połączenia pomieszczenia strychowego w celu powiększenia powierzchni i funkcjonalności z żadnym z lokali mieszkalnych objętym wnioskiem o wykup. Sprzedaż

mieszkań komunalnych i tak odbywać się będzie wraz ustanowieniem własności pomieszczeń przynależnych. Każdemu z komunalnych lokali mieszkalnych przyporządkowane bowiem zostało jedno pomieszczenie przynależne usytuowane w kondygnacji piwnicznej, w związku z czym wraz z własnością lokalu mieszkalnego lokatorzy nabędą również na własność pomieszczenia gospodarcze jako pomieszczenia przynależne. W odróżnieniu do transakcji przyłączenia pomieszczenia strychowego do lokalu wyodrębnionego nr 10, które miało charakter rynkowy, ustanowienie własności pomieszczeń przynależnych do wyodrębnianych lokali komunalnych korzystać będzie z przywileju wysokich bonifikat udzielanych przez Miasto Poznań.

Odnosząc się do kwestii sprzedaży lokali komunalnych w budynku przy ul. Grobla 8 tut. Spółka uprzejmie informuje, że aktualnie zarejestrowane są tylko dwa wnioski o sprzedaż lokali mieszkalnych na ogólną liczbę 10 lokali komunalnych. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Grobla 8 została wznowiona w listopadzie 2013r. o czym dwoje wnioskodawców zostało poinformowanych pismem z dnia 26.11.2013r. Do pisma dołączona została informacja o zasadach i trybie postępowania przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Jednocześnie w tym samym dniu tut. Spółka wystąpiła do zarządcy lokali komunalnych o sporządzenie danych techniczno-użytkowych, które są integralnym załącznikiem do wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, a jednocześnie dokumentem niezbędnym w procedurze wyodrębnienia lokalu.

Zdając sobie sprawę z niecierpliwości części lokatorów w przedmiocie wykupu lokali komunalnych, ZKZL sp. z o.o. uprzejmie informuje, iż procedura przygotowania wniosków została wszczęta i nic nie stoi na przeszkodzie aby doszło do realizacji złożonych wniosków. Dla wszystkich lokatorów zostanie przekazana informacja, że pomieszczenie suszarni będzie ogólnodostępne po przejęciu tego pomieszczenia przez wspólnotę mieszkaniową, informując jednocześnie użytkownika owego pomieszczenia, że w ramach podziału pomieszczeń piwnicznych do używania, wszyscy lokatorzy mają przydzieloną jedną piwnicę do wyłącznego korzystania.

DYREKTOR

Ewa Bartosińska