

Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.2.254.2017

02.11.17 - 1379

Pani  
Lidia Dudziak  
Radna Miasta Poznania

Poznań, 02.11.2017 r.

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na zapytanie Pani Radnej zadane na LV sesji Rady Miasta Poznania w dniu 17 października br. w sprawie sytuacji mieszkańców z budynków o nieuregulowanym stanie prawnym, które Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie informuję, na podstawie wyjaśnień udzielonych przez spółkę Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A.:

Spółka Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A., której Miasto Poznań jest jedynym akcjonariuszem, zarządza budynkami o nieuregulowanym stanie prawnym. Nieruchomości stanowiące zasób tzw. budynków o nieuregulowanym stanie prawnym stanowią własność prywatną. Nie są to nieruchomości, których właścicielem jest Miasto Poznań. Zarządzanie tymi nieruchomościami opiera się o art. 752 i nast. Kodeksu cywilnego.

Nieruchomości stanowiące obecnie zasób budynków o nieuregulowanym stanie prawnym, do listopada 1994 r. były przejmowane w tzw. zarząd państwowy. W dniu 12 listopada 1994 r. weszła w życie ustawa o najmie lokali mieszkalnych, która w art. 61 stanowiła, że z tym dniem do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy wymienionej w art. 67 pkt 2 (tj. ustawy z 1974 r. Prawo lokalowe oraz poprzedzającej jej ustawy z 1954 r. o tej samej nazwie), stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, z zastrzeżeniem ust. 2 (który nie ma tu zastosowania). Od tego dnia, nieruchomości prywatne nie mogły być traktowane jako mieszkaniowy zasób gminy. Zasady, w oparciu o które winno się odbywać gospodarowanie tymi nieruchomościami wyznaczał, a w odniesieniu do tych nieruchomości, które są jeszcze w posiadaniu spółki MPGM S.A. nadal wyznacza, art. 752 i nast. Kodeksu cywilnego. Stroną tego stosunku jest wyłącznie podmiot, który spółka MPGM S.A. zastępuje (właściciel lub jego

spadkobiercy) a kryterium, w oparciu o które zarządzający bez zlecenia prowadzi jego sprawę, jest szeroko rozumiany interes prawny oraz ekonomiczny.

Z informacji przekazanych przez Zarząd spółki MPGM S.A. wynika, że lokatorzy wszystkich nieruchomości stanowiących zasób budynków o nieuregulowanym stanie prawnym, którymi zarządza Spółka, byli i cały czas są informowani o stanie prawnym nieruchomości, którą zamieszkują. Stan ten trwa od wczesnych lat 90-tych minionego wieku. Spółka MPGM S.A. czyni to na każdym możliwym etapie zarządzania, zarówno pisemnie, jak i ustnie. Wszystkie pisma kierowane do lokatorów sygnowane są informacją, że pochodzą od „Działu ds. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym”. Także w nowo zawieranych umowach najmu zamieszczane jest oświadczenie o tym, że najemca zna stan prawny nieruchomości.

Ponadto, jak wskazał Zarząd spółki MPGM S.A., w przypadku gdy właściciel nieruchomości ujawnił się lub zgłosił żądanie wydania nieruchomości, lokatorzy są o tym informowani już na etapie rozpoznawania zasadności tego żądania przez służby prawne spółki MPGM S.A., o ile właściciel nieruchomości wyrazi na to zgodę. Wynika to z faktu, że zgodnie z art. 753 Kodeksu cywilnego, spółka MPGM S.A. jest bezwzględnie związana poleceniami osoby, której sprawę prowadzi. Stronami tego stosunku jest spółka MPGM S.A., jako zarządzający bez zlecenia, oraz właściciel nieruchomości. W przypadku uwzględnienia wniosku i wydania nieruchomości jej właścicielowi, spółka MPGM S.A. informuje lokatorów danej nieruchomości, zarówno pisemnie jak i ustnie, o tym komu i z jakim dniem budynek został lub zostanie wydany. Jeśli właściciel nieruchomości przekaze informacje, na temat tego kto będzie nowym zarządcą budynku, spółka MPGM S.A. również przekazuje te informacje lokatorom, wskazując w szczególności dane kontaktowe oraz nr rachunku bankowego, na który ma być wpłacany czynsz. Ponadto Spółka MPGM S.A. zawiera z właścicielami przejmującymi nieruchomości pisemne porozumienia o wzajemnej współpracy w okresie po wydaniu nieruchomości, dotyczące m.in. przekazywania czynszów, które lokatorzy bardzo często, mimo zawiadomienia, wpłacają w dalszym ciągu do spółki MPGM S.A.

Jak podkreślają władze spółki MPGM S.A., wydanie nieruchomości jej właścicielowi nie ma żadnego wpływu na treść stosunków prawnych nawiązanych przez lokatorów ze spółką MPGM S.A., działającą w zastępstwie właściciela. Umowy najmu wiążą zarówno lokatorów, jak i właściciela nieruchomości, zaś ich zmiana lub wypowiedzenie może być dokonane tylko w trybie przewidzianym ustawą o ochronie praw lokatorów (art. 11), bez względu na to, kto jest wynajmującym – spółka MPGM S.A. czy właściciel.


Odnosząc się do kwestii nieruchomości przy ul. Kolejowej 46 wyjaśniam, że Spółka MPGM S.A. podjęła szereg niestandardowych działań mających na celu zadbanie o interes mieszkających w niej lokatorów. W związku z doniesieniami medialnymi sugerującymi, że pożar, który miał miejsce w tym budynku stanowił rzekomo sposób na zmuszenie lokatorów do wyprowadzki, w dniu 16 października 2016 r. Zarząd spółki MPGM S.A., spotkał się z przedstawicielami lokatorów tej nieruchomości. W spotkaniu uczestniczyli także kierownik Biura Obsługi Mieszkańców nr 3, administrator nieruchomości i radca prawny, oraz przedstawiciel Wielkopolskiego Stowarzyszenia



Lokatorów. Poinformowano wówczas lokatorów, że spółka wyda nieruchomości właścicielom dopiero po usunięciu skutków pożaru i powrocie do lokali wszystkich dotychczasowych lokatorów, także tych, w stosunku do których, z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu lub dewastowanie lokali, wydane zostały prawomocne wyroki o eksmisję (9 przypadków). Stanowisko to zostało uzgodnione również ze znanymi wówczas spadkobiercami tabularnego właściciela. Ostatecznie większość lokatorów wróciła do swoich mieszkań w grudniu 2016 r., a lokatorzy 4 najbardziej uszkodzonych przez pożar lokali – w styczniu 2017 r. Nieruchomość została wydana właścicielom na koniec sierpnia 2017 r.

W uzupełnieniu spółka MPGM S.A. wskazała, że do zasobu nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, tak jak do każdej innej nieruchomości prywatnej, nie ma zastosowania ustawa o dostępie do informacji publicznej. Ujawnienie szczegółów dotyczących poszczególnych nieruchomości może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą spółki MPGM S.A. wobec jej właściciela.

Z wyrazami szacunku

  
z up. PREZYDENTA MIASTA  
Tomasz Lewandowski  
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:

-Pan Tomasz Lipiński Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej

