



Prezydent Miasta Zabrze

Zabrze, 16.08.2022 r

BRM.0003.200.2022

Sprawę prowadzi:

Adam Filipiak

(INSPEKTOR),
tel. 32/37-33-368

Kamil Żbikowski (Radny)

Rada Miasta

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację radnego z 02.08.2022 r.

Zapytanie radnego:

1.Stan faktyczny stanowiący kontekst złożonej interpelacji.

Mieszkańcy budynków przy ul. Roosevelta 57,59,61,63 zgłaszają zły stan nawierzchni na przyległym podwórzu oraz brak miejsc postojowych dla siebie, szczególnie podczas imprez masowych na stadionie miejskim.

2.Zgłaszam interpelację następującej treści:

W imieniu mieszkańców proszę o:

- 1) Ustanowienie zakazu ruchu pojazdów z wyłączeniem mieszkańców budynków przy ul. Roosevelta 55,57,59,61,63,65,73,75,77, ul. Łokietka 1-10, ul. Świerkowej 1-5, ul. Domańskiego 1-4, ul. Panieńskie Skały 1-4 oraz ul. Tetmajera 12 i 14;
- 2) Wyrównanie i utwardzenie nawierzchni podwórza zlokalizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 4141/51 w części przeznaczonej dla ruchu i postoju pojazdów;
- 3) Informację: czy i na jakich zasadach pobliskie wspólnoty mieszkaniowe mogą ubiegać się o dzierżawę podwórza zlokalizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 4141/51 ?



Odpowiedź:

W odpowiedzi na pkt 1 i 2 Pana interpelacji informuję, że w myśl Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 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 między innymi przez: zapewnienie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, dojścia i dojazdu do budynku, stanowisk postojowych dla pojazdów, miejsca



gromadzenia odpadów stałych itp, należy podjąć starania w celu dostosowania stanu nieruchomości do obecnie obowiązujących przepisów.

Taki obowiązek nakłada na zarząd wspólnoty art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j.). Zgodnie z tym przepisem 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.

Z kolei w art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1994 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021.1899 t.j.) ustawodawca przyznał wspólnotom mieszkaniowym roszczenie o nabycie własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości przyległej związane z własnością lokali. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

Stosownie do ust. 3 Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego przysługuje w stosunku do właścicieli lokali roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części. Realizacja takiego roszczenia możliwa jest także w odniesieniu do nieruchomości gruntowej lub jej części, która nie przylega do działki gruntu, o której mowa w ust. 1, jeżeli jest ona niezbędna do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w którym została wyodrębniona własność lokali.

Miasto Zabrze przewiduje preferencyjne warunki zbywania nieruchomości na rzecz wspólnot mieszkaniowych w § 9a uchwały nr LII/698/10 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 19 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia zasad zbywania oraz nabywania nieruchomości przez Gminę Miejską Zabrze oraz warunków udzielania bonifikat w postaci udzielenia bonifikaty w wysokości 80% od ceny sprzedaży nieruchomości lub jej części, jeżeli zbycie następuje na rzecz wszystkich właścicieli lokali w budynkach wielolokalowych w trybie i na zasadach określonych w art. 37 ust. 2 pkt 6 lub art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W przypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, bonifikatę o której mowa w § 9a stosuje się odpowiednio do pierwszej opłaty z tego tytułu.

Gdy wspólnota mieszkaniowa nie nabędzie nieruchomości przyległej celem spełnienia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej istnieje możliwość udostępnienia jej na wniosek wspólnoty na podstawie umowy dzierżawy lub użyczenia. Jeżeli zostanie zawarta umowa dzierżawy lub użyczenia obowiązek utrzymania porządku oraz właściwego stanu technicznego i sanitarnego spoczywać będzie na wspólnocie mieszkaniowej.

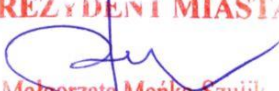
Jedyny możliwy sposób skomunikowania budynków z drogą publiczną odbywa się poprzez nieruchomość należącą do gminy, co potwierdza, że mieszkańcy korzystają z nieruchomości gminnej bez tytułu prawnego.

Należy zatem zauważyć, że korzystanie z działki celem przejazdu nosi znamiona wykonywania służebności gruntowej, a w myśl art. 289 § 1 Kodeksu cywilnego (tekst jednolity w Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509) w przypadku braku odmiennej umowy obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonania służebności gruntowej obciąża właścicieli nieruchomości władających bez prawa zwrotu przez Miasto Zabrze poniesionych nakładów finansowych.

Odpowiadając na pkt 3 informuję, że w sierpniu 2018 r. opracowany został projekt koncepcyjny zagospodarowania działki gruntowej od strony galerii budynku przy ul. Roosevelta 57-59-61-63 w Zabrzu, którego inwestorem była Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Roosevelta 57-59-61-63. Wydział Zarządzania Mieniem Urzędu Miejskiego w Zabrzu pismem nr ZM-II.6850.2.2019.AM z dnia 25.01.2019 r. zaakceptował możliwość użyczenia przedmiotowej działki Wspólnotom Mieszkaniowym celem realizacji spójnego architektonicznie zagospodarowania terenu.

Równocześnie wyjaśniamy, że

- 1) Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położona przy ul. Roosevelta 59 zawarła umowę użyczenia w dniu 21.06.2021 r. z Jednostką Gospodarki Nieruchomościami na części działki nr 4141/51 z przeznaczeniem na teren zielony o powierzchni 491 m². Aneks nr 1 z dnia 28.03.2022 r. zostały wprowadzone zmiany do umowy, zmieniające przeznaczenie i powierzchnię użyczenia. Obecnie użyczenie obejmuje łącznie 569 m² powierzchni przedmiotowej działki z przeznaczeniem na teren zielony i ciąg komunikacyjny.
- 2) Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położona przy ul. Roosevelta 57 miała zawartą umowę użyczenia z Jednostką Gospodarki Nieruchomościami do 31.07.2022 r. z przeznaczeniem na teren przyległy o powierzchni 252 m². Wspólnota złożyła wniosek o przedłużenie umowy, do momentu zawarcia kolejnej umowy Wspólnota korzysta z części przedmiotowej działki bezumownie.
- 3) Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położona przy ul. Roosevelta 61 wystąpiła z wnioskiem z dnia 28.06.2022 r. o zagospodarowanie przedmiotowej działki, w chwili obecnej sprawa pozostaje w toku.
- 4) W imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. Roosevelta 63 wystąpił zarządca VERDI Nieruchomości celem wydzierżawienia części przedmiotowej nieruchomości. Jednostka Gospodarki Nieruchomościami wystąpiła do VERDI Nieruchomości o uzupełnienie wniosku o użyczenie gruntu, do chwili obecnej pismo zostało bez odpowiedzi.

PREZYDENT MIASTA

Małgorzata Mańka-Szułik