



Kalisz, 21 czerwca 2023 r.

MZBM.D.015.1.2023

Szanowna Pani  
Magdalena Walczak  
Radna Rady Miasta Kalisza

Szanowna Pani Radna,

w nawiązaniu do kolejnej interpelacji w sprawie ustalenia stanu prawnego lokalu użytkowego w budynku przy ul. Górnośląskiej 63 a w Kaliszu informuję, że nieruchomość ta znajdowała się w zarządzie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej począwszy od 18 listopada 1969 r. i stanowiła wówczas własność Skarbu Państwa. Na początku lat 90-tych ubiegłego wieku, wraz z wprowadzeniem Ustawy o działalności gospodarczej, nastąpiło przejście do systemu wolnorynkowego i rozwoju prywatnej inicjatywy. Powstało zapotrzebowanie na lokale użytkowe, które zostały zaadaptowane z lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynku lub pomieszczeń gospodarczych, jak to miało miejsce w przypadku lokalu użytkowego przy ul. Górnośląskiej 63a w Kaliszu.

Wobec braku w tym okresie uregulowań prawnych dotyczących własności lokali (Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. weszła w życie 1.01.1995 r., a pierwszy lokal został sprzedany 24.04.1990 r.) decyzje odnośnie zmiany sposobu użytkowania lokali, sprzedaży mieszkań, sprawowania zarządu, podejmował Skarb Państwa. W tym okresie zbycie lokali mieszkalnych następowało w oparciu o art. 23 ust. 1 pkt 3, art. 24 oraz art. 46 ust. 1 i następnym ustaw z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tj. Dz.U. Nr 14 z 1989 r. poz. 74). Znamiennym jest, że w pierwszym akcie notarialnym z 24.04.1990 r. dotyczącym sprzedaży lokalu mieszkalnego numer 4, udział w nieruchomości wspólnej został ustalony w wysokości 1/41 części ułamkowej, co sugerowałoby przeliczenie w stosunku do liczby lokali (40 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy).

Wyżej wymieniony lokal użytkowy posiada cechę samodzielności, gdyż nie stanowi części składowej innego lokalu, a korzystanie z niego nie wiąże się z koniecznością korzystania z innych samodzielnych lokali. Dlatego w pierwszej wykonanej inwentaryzacji zabezpieczono dla niego udział w nieruchomości wspólnej. Natomiast kolejna inwentaryzacja z 2002 r. obarczona jest błędem, gdyż nie uwzględnia lokalu użytkowego, stąd między innymi konieczność regulacji udziałów.

W aktach notarialnych potwierdzających sprzedaż lokali mieszkalnych przez Miasto Kalisz ich dotychczasowym najemcom oznaczonych numerami repertorium: 294/2001, 569/2002, 2300/2002, 12678/2002, 332/2003, 4601/2003, 2299/2004, 2796/2004, 7374/2004, 5758/2005, 1438/2008 jest zapis, iż w budynku jest 40 lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy.

Prawidłowość przygotowanego aneksu nr 1 do inwentaryzacji budynku mieszkalnego położonego w Kaliszu przy ul. Górnośląskiej 63a potwierdził Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, w odniesieniu do lokali stanowiących własność



**Kalisz**

Dopisz swoją historię

**Prezydent Miasta Kalisza**

Miasta Kalisza, w zakresie: pomieszczeń wchodzących w skład lokali, ich numeracji porządkowej, zakwalifikowania powierzchni jako samodzielnych lokali, jak i wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Kolejnym etapem jest przekazanie stosownej uchwały do zarządcy Wspólnoty Nieruchomości Górnośląska 63a celem podjęcia czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Wszelkie koszty z tym związane poniesie Miasto Kalisz.

Z wyrazami szacunku  
w z. Prezydenta Miasta Kalisza  
/.../  
Grzegorz Kulawinek  
Wiceprezydent Miasta Kalisza

Kalisz, 7.06.2023 roku

Magdalena Walczak  
Radna Rady Miasta Kalisza

**Sz. P.**  
**Krystian Kinastowski**  
**Prezydent Miasta Kalisza**

### **INTERPELACJA**

Zgodnie z §27 Statutu Miasta Kalisza składam ponownie interpelację w związaną z budynkiem przy ul. Górnośląskiej 63a w Kaliszu.

Jaku już wspominałam w pierwszej interpelacji dotyczącej ze wskazanym powyżej budynkiem, zgłosiła się do mnie jedna z mieszkanek budynku, będąca właścicielem mieszkania znajdującego się w tym budynku i jednocześnie współwłaścicielem części wspólnych budynku. Sporna kwestia dotyczy lokalu usytuowanego w bryle budynku, który przez lata przeznaczony był do współkorzystania przez wszystkich mieszkańców budynku jako tzw. rowerownia.

W odpowiedzi na moją interpelację wskazano, iż akty notarialne dotyczące sprzedaży poszczególnych lokali zawierają szereg rozbieżności, w niektórych wskazano, iż w budynku jest lokal użytkowy, w niektórych nie. Z informacji uzyskanych od mieszkańców wynika natomiast, iż wpis taki zawarty jest jedynie w czterech aktach notarialnych z roku 2002, 2003 i 2004, na 40 lokali. Zwracam również uwagę, iż to nie inwentaryzacja kształtuje stan prawny i właścicielski budynku i poszczególnych lokali. W odpowiedzi na interpelację nie wskazano mi podstawy prawnej przyjęcia, iż lokal użytkowy stanowi wyłączną własność Miasta Kalisza, mimo, iż o to się zwracałam.

W związku z powyższym zwracam się z ponowną prośbą o interwencję w niniejszej sprawie i wyjaśnienie sytuacji prawnej lokalu, w szczególności o wskazanie podstawy prawnej przyjęcia, iż lokal ten stanowi wyłączną własność Miasta Kalisza i od jakiej daty, wyjaśnienia w jaki sposób zostały dla tego lokalu zabezpieczone udziały w nieruchomości wspólnej, skoro nigdy wcześniej lokal ten nie miał tych udziałów, a przypisane pozostałym wydzielonym lokalom udziały w częściach wspólnych bilansowały się. Uprzejmie proszę także o informację czy MZBM przekazał już do zarządcy budynków wspomniany w odpowiedzi na interpelację projekt uchwały, ponieważ na dzień 30.05.2023r. Administracja budynku nie posiadała jeszcze żadnej informacji w tym zakresie.

Z wyrazami szacunku

Magdalena Walczak  
Radna Rady Miasta Kalisza