



Kalisz, 23.05.2023 r.

D.015.1.2023

Pani
Magdalena Walczak
Radna Rady Miasta Kalisza

Szanowna Pani Radna,
w odpowiedzi na interpelację w sprawie budynku przy ul. Górnośląskiej 63a w Kaliszu wyjaśniam, że dążymy do uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości zgodnie z aneksem do dokumentacji inwentaryzacyjnej.

Do przeprowadzonej w 2001 roku inwentaryzacji pomieszczeń mieszkalnych, uwzględniającej także procentowy udział lokali we własności, załączono wykaz powierzchni mieszkalnych i użytkowych. Wykaz określa, że w budynku przy ul. Górnośląskiej 63a znajduje się 40 mieszkań oraz lokal o powierzchni użytkowej 21,90 m². Ponowna inwentaryzacja, wykonana 30 sierpnia 2002 r., zawierała jedynie zestawienie lokali mieszkalnych. Nie zostały wskazane w niej części wspólne ani lokal użytkowy.

Akty notarialne dotyczące sprzedaży lokali zawierają szereg rozbieżności. Pierwsze - z lat 90. - nie są zgodne z żadną inwentaryzacją. W tym okresie sprzedaż lokali odbywała się w oparciu o inwentaryzację jednostkową sprzedawanego lokalu, a nie inwentaryzację całego budynku. Natomiast w dokumentach potwierdzających sprzedaż lokali do 2005 roku widnieje zapis, iż w budynku jest 40 lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy. Z dokumentów wynika także, że Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych od 1999 roku wpłaca zaliczki do wspólnoty mieszkaniowej oraz pokrywa koszty utrzymania części wspólnych i funduszy remontowych, również od powierzchni zajmowanej przez lokal użytkowy. Wspólnota mieszkaniowa nie negowała tych wpłat.

Stanowisko Miasta Kalisza w tej sprawie jest niezmiennie i zostało omówione szczegółowo na spotkaniu z wiceprezydentem Mateuszem Podsadnym, w którym uczestniczyli przedstawiciele Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz przedstawiciele zarządu i zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej. Niezbędna jest regulacja udziałów w nieruchomości. Związane z tym koszty pokryje Miasto Kalisz. Przedstawiciele Miasta podkreślali, że przeprowadzona regulacja powinna utrzymać dotychczasowy stan prawny lokalu użytkowego jako stanowiącego własność Miasta Kalisza. W przypadku braku kompromisu

Wspólnota Mieszkaniowa może wystąpić na drogę sądową. Takie stanowisko podtrzymane było także w późniejszych pismach dotyczących sprawy.

Informuję, że Wydział Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Kalisza przygotował aneks nr 1 do inwentaryzacji budowlanej budynku. Powierzchnia lokalu użytkowego została włączona do powierzchni użytkowej budynku, a dla lokalu został zabezpieczony udział Miasta Kalisza w nieruchomości wspólnej. Projekt uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Górnośląskiej 63a w Kaliszu w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej został przekazany do Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych, który reprezentuje Miasto Kalisz we wspólnocie. MZBM wystąpi do zarządcy o podjęcie czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości zgodnie z aneksem do dokumentacji inwentaryzacyjnej.

Z poważaniem
Prezydent Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski

Kalisz, 10.05.2023 roku

Magdalena Walczak
Radna Rady Miasta Kalisza

Sz. P.
Krystian Kinastowski
Prezydent Miasta Kalisza

INTERPELACJA

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

Zgłosiła się do mnie jedna z mieszanek 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. Z czasem MZBM w imieniu Miasta Kalisza, które również jest właścicielem lokali w budynku i członkiem istniejącej wspólnoty mieszkaniowej, zaczął wykorzystywać pomieszczenie jako lokal użytkowy i oddał w najem, czerpiąc z niego przychody. Mieszkańcy nie będąc zadowoleni z tego stanu rzeczy żądali przywrócenia możliwości korzystania z tego lokalu, jako lokalu wspólnego. Odbyły się spotkania z Wiceprezydentem Mateuszem Podsadnym i przedstawicielami MZBM i początkowo dano mieszkańcom nadzieje na przywrócenie możliwości korzystania z lokalu. Niestety po czasie Miasto zmieniło zdanie, uznając, że lokal stanowi własność Miasta Kalisza. Jest to tym bardziej dziwne dla mieszkańców, ponieważ z inwentaryzacji budynku i przeliczenia udziałów w częściach wspólnych budynku wynikało, że lokal ten stanowi część wspólną. Zdziwienie mieszkańców wzbudziło też to, iż zostali poinformowani o aneksie do inwentaryzacji budynku, zgodnie, z którą lokal użytkowy został włączony do powierzchni użytkowej budynku, a dla lokalu został zabezpieczony udział w nieruchomości wspólnej (pismo MZBM . DZ. 402.18.2022 z dnia 19.04.2023r.).

W związku z powyższym zwracam się z 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.

Z wyrazami szacunku

Magdalena Walczak
Radna Rady Miasta Kalisza