



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3041/09

21. 07. 2009

Kraków,

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sytuacji w niektórych wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków dotyczącej zwrotu pomieszczeń – lokali użytkowych będących własnością Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 8 lipca 2009 r., uprzejmie informuję:

Wspólnoty mieszkaniowe występują do Gminy Miejskiej Kraków z tego typu roszczeniami kilkakrotnie w ciągu roku. Na przestrzeni ostatnich lat tylko w nielicznych przypadkach Gmina przychyliła się do wniosku wspólnoty. Sprawy dotyczące przekazania wspólnotom mieszkaniowym lokali powstałych z adaptacji części wspólnych nieruchomości każdorazowo rozpatrywane są przez powołany przeze mnie zarządzeniem Nr 549/2009 z dnia 18 marca 2009 r. Zespół zadaniowy ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali pozyskiwanych w wyniku adaptacji w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków lub Skarb Państwa jest członkiem. Zespół ten każdorazowo weryfikuje, czy występują przesłanki do przekazania lokalu do wspólnego użytku i w zależności od ustalonego stanu faktycznego danego lokalu podejmuje odpowiednie decyzje. Fundamentalne znaczenie ma tutaj ustalenie z całą pewnością czy powierzchnia spornego lokalu była wliczana do powierzchni użytkowej budynku danej wspólnoty w momencie wyodrębniania pierwszego lokalu czy też nie. Jeżeli w wyniku przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego z całą pewnością można stwierdzić, iż powierzchnia spornego lokalu nie była wliczana do powierzchni użytkowej budynku Gmina uznaje roszczenie wspólnoty i podejmuje działania mające na celu przekazanie wspólnocie lokalu. Znakomita większość wniosków wspólnot o zwrot lokalu dotyczy przypadków, w których powierzchnia użytkowa lokalu została doliczona do powierzchni użytkowej budynku w momencie wyodrębniania pierwszego lokalu. W związku z tym, nie ma podstaw do traktowania tych lokali jako powierzchni wspólnej i przekazania ich wspólnocie. Takie lokale stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków.

Dla omawianego problemu istotne znaczenie ma również wyjaśnienie pojęcia „nieruchomości wspólnej”. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) „nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Wyjaśnienie powyższej definicji można znaleźć w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2001 r. III CZP 65/03 (OSP 2004/6/74), zgodnie z którą: „W skład nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne czy dach. Te elementy tworzą część nieruchomości wspólnej, określanej w piśmiennictwie mianem

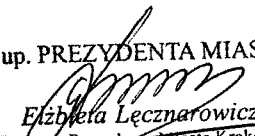
współwłasności koniecznej lub przymusowej. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak integralnego charakteru, a które ustawa określa jako pomieszczenia przynależne, zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę, garaż. Nie ulega wątpliwości, że tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania". Istotne jest to, iż tylko elementy pierwszej kategorii, tworzące wspólną nieruchomość, mają charakter jej składników koniecznych. Bez istnienia bowiem współwłasności w takim zakresie niemożliwe byłoby w ogóle funkcjonowanie odrębnych własności lokali. Natomiast zakwalifikowanie innych części budynku do elementów nieruchomości wspólnej zależy wyłącznie od woli dotychczasowego właściciela budynku.

Roszczenia wspólnot w wielu wypadkach dotyczą również lokali użytkowych, najczęściej wynajmowanych przez Gminę Miejską Kraków. W związku z własnością tych lokali Gmina jest obciążana z tytułu udziału we współwłasności nieruchomości. Gmina Miejska Kraków będąc właścicielem lokalu użytkowego jest wyłącznie uprawniona do rozporządzania nim (zarówno do pobierania z niego pożytków, ale również do ponoszenia kosztów związanych z jego utrzymaniem).

Zdarza się, iż wspólnota jest zdeterminowana w dążeniu do pozyskania do korzystania lokalu użytkowego będącego własnością Gminy. Również takie sprawy są przedmiotem analizy ww. Zespołu zadaniowego. W sytuacji gdy lokal stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków i od dłuższego czasu jest pustostanem pomimo, że wystawiany był w dwóch aukcjach i dwóch przetargach mających na celu wyłonienie najemcy, lokal może zostać użyczony wspólnocie mieszkaniowej budynku na warunkach wynikających z zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

Zgodnie z procedurą Zarządu Budynków Komunalnych ZBK-8 (dostępną na stronie internetowej <http://www.bip.krakow.pl>) dotyczącą użyczania wspólnotom mieszkaniowym lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków członkowie wspólnoty mieszkaniowej winni podjąć uchwałę upoważniającą zarząd wspólnoty do zawarcia z Gminą Miejską Kraków, umowy użyczenia ww. lokalu. Ponadto na mocy uchwały wspólnota winna zobowiązać się do zwolnienia Gminy z obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz remontowych w wysokości odpowiadającej powierzchni użyczonego lokalu oraz opłat za związane z nim świadczenia dodatkowe.

z up. PREZYDENTA MIASTA


Elżbieta Łęczna
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a