

**Sz.P.  
Andrzej Mentel  
Radny Rady Miejskiej  
w Czeladzi**

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie administrowania budynkami przy ul. Tuwima uprzejmie informuję:

**Ad.1,3**

Wykaz wszystkich wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Czeladź ma udziały, położonych przy ulicy Tuwima. Wspólnoty te są zarządzane przez Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

I.p.	udział gminy	adres budynku	wspólnota	ilość lok. mieszk. ogółem	ilość sprzed. lok. mieszk.	ilość lok. mieszk. przeznaczonych do sprzedaży
1.	72,0%	Tuwima 1-3-5	Tuwima 1	9	3	
2.	73,0%	Tuwima 1-3-5	Tuwima 3	8	2	
3.	63,0%	Tuwima 1-3-5	Tuwima 5	9	3	
4.	85,0%	Tuwima 2-4-6	Tuwima 2	6	1	
5.	85,0%	Tuwima 2-4-6	Tuwima 4	9	1	
6.	70,0%	Tuwima 2-4-6	Tuwima 6	6	2	
7.	91,0%	Tuwima 25-27-29-31	Tuwima 25	15	1	
8.	83,0%	Tuwima 25-27-29-31	Tuwima 27	10	2	
9.	82,0%	Tuwima 25-27-29-31	Tuwima 29	10	2	
10.	73,0%	Tuwima 25-27-29-31	Tuwima 31	15	5	
11.	85,0%	Tuwima 26-28-30	Tuwima 26-28-30	19	4	15
12.	85,0%	Tuwima 26-28-30	Tuwima 26-28-30	14	2	12
13.	85,0%	Tuwima 26-28-30	Tuwima 26-28-30	19	1	18
14.	96,0%	Tuwima 41-43-45	Tuwima 41-43-45	13	0	13
15.	96,0%	Tuwima 41-43-45	Tuwima 41-43-45	15	1	14
16.	96,0%	Tuwima 41-43-45	Tuwima 41-43-45	15	1	14
17.	73,0%	Tuwima 8-10-12	Tuwima 8	7	2	

18.	69,0%	Tuwima 8-10-12	Tuwima 12	7	2	
19.	68,0%	Tuwima 16-18-20	Tuwima 16	12	3	
20.	71,0%	Tuwima 16-18-20	Tuwima 20	13	4	
21.	84,0%	Tuwima 22-24	Tuwima 22	12	2	
22.	74,0%	Tuwima 22-24	Tuwima 24	12	3	
23.	74,0%	Tuwima 7-9-11	Tuwima 7	9	2	
24.	71,1%	Tuwima 7-9-11	Tuwima 9	8	2	
25.	86,0%	Tuwima 19-21-23	Tuwima 19-21-23	15	2	13
26.	86,0%	Tuwima 19-21-23	Tuwima 19-21-23	15	1	14
27.	86,0%	Tuwima 19-21-23	Tuwima 19-21-23	15	4	11
28.	94,4%	Tuwima 33-35-37-39	Tuwima 33-35-37-39	15	1	14
29.	94,4%	Tuwima 33-35-37-39	Tuwima 33-35-37-39	10	1	9
30.	94,4%	Tuwima 33-35-37-39	Tuwima 33-35-37-39	10	0	10
31.	94,4%	Tuwima 33-35-37-39	Tuwima 33-35-37-39	15	1	14
32.	81,0%	Tuwima 47-49-51	Tuwima 47	13	3	
33.	77,0%	Tuwima 47-49-51	Tuwima 51	13	4	
34.	94,4%	Tuwima 53-55-57	Tuwima 53-55-57	13	1	12
35.	94,4%	Tuwima 53-55-57	Tuwima 53-55-57	14	1	13
36.	94,4%	Tuwima 53-55-57	Tuwima 53-55-57	13	0	13
			<b>Razem:</b>	<b>433</b>	<b>70</b>	<b>209</b>

#### **Ad. 2**

Wykaz części budynków komunalnych położonych przy ulicy Tuwima zarządzanych/administrowanych przez Zakład Budynków Komunalnych

<b>LP.</b>	<b>POŁOŻENIE</b>	<b>ILOŚĆ MIESZKAŃ</b>	<b>POWIERZCHNIA</b>
1	TUWIMA 10	9	374,01
2	TUWIMA 11	9	374,49
3	TUWIMA 18	13	576,68
4	TUWIMA 49	10	489,49

#### **Ad. 4**

Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 1 lit. e obowiązującej Uchwały nr XVIII/192/2011 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 września 2011 roku w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi

Nr XLIX/264/98 z dnia 26 lutego 1998 roku w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź cyt: „Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają:

1) lokale mieszkalne w budynkach: ...

e) stanowiących jedną funkcjonalną całość, a położonych na odrębnych nieruchomościach, do czasu przeprowadzenia regulacji udziałowo-terenowych, ...”.

W związku z powyższym komunalne lokale mieszkalne w budynkach przy ulicy Tuwima 1-3-5, 7-9-11, 2-4-6, 8-10-12, 16-18-20-22-24, 25-27-29-31 i 47-49-51 są nadal wyłączone ze sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców.

Przy czym rozpoczęte są postępowania dotyczące połączenia wspólnot w budynkach Tuwima 1-3-5, 2-4-6, 7-9-11 i 16-18-20-22-24. Z uwagi na nieuregulowane sprawy spadkowe po śmierci jednego z właścicieli w trakcie postępowania połączenie wspólnot w budynku przy ulicy Tuwima 8-10-12 jest zawieszona. Przewidywany termin zakończenia pozostałych rozpoczętych postępowań to koniec 2017 i połowa 2018 roku.

Z powodu braku zgody właścicieli we wspólnotach mieszkaniowych w budynkach Tuwima 25-27-29-31 i 47-49-51 na połączenie wspólnot brak jest możliwości rozpoczęcia postępowania zmierzającego do powstania nowych wspólnot mieszkaniowych obejmujących całe budynki i tym samym rozpoczęcie postępowań zmierzające do uregulowania spraw udziałowo-terenowych.

## **Ad. 5 i 6**

Wspólnoty mieszkaniowe powstawały od początku 1995 roku. Wówczas bowiem weszła w życie ustawa o własności lokali. Jednocześnie wszystkie budynki lub klatki, w których wcześniej przed 1995 r. Gmina sprzedawała najemcom mieszkania, także podlegają tejże ustawie. Z uwagi na brak precyzyjnych uregulowań w zakresie łączenia wspólnot klatkowych temat ten budzi często znaczne kontrowersje będąc przedmiotem odmiennej praktyki tak notarialnej jak i sadowej. Stwarza to dodatkowe problemy interpretacyjne w tym temacie. Bez względu na mogące wystąpić problemy połączenie wspólnot mieszkaniowych to skomplikowana, czasochłonna i kosztochłonna procedura.

Przez łączenie się wspólnot należy rozumieć połączenie w sensie prawnym dwóch lub większej ilości nieruchomości w jedną nieruchomość, dla której prowadzona będzie jedna księga wieczysta. Zaznaczyć należy, iż wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art.6 ustawy o własności lokali). Z prawem odrębnej własności lokalu związane jest nierozdzielnie prawo właściciela lokalu do udziału w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowią natomiast grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Pierwszą czynnością w procedurze połączenia wspólnot mieszkaniowych powinno być podjęcie przez **wszystkich właścicieli** lokali w każdej z mających ulec połączeniu wspólnot, **uchwał** wyrażających zgodę na dokonanie takiego połączenia, zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej oraz udzielających zarządom wspólnot lub innym wskazanym w uchwale osobom pełnomocnictwa do dokonania czynności w nieruchomości wspólnej.

Następną czynnością jest **wykonanie inwentaryzacji nieruchomości** w celu ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej. Do prawidłowego określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w konkretnej nieruchomości oraz posiadanie w tym zakresie dokumentu inwentaryzacyjnego tę powierzchnię, jest wykonanie całościowej inwentaryzacji powierzchni. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż powierzchnie lokali nie są wartościami stałymi – w wyniku przebudowy lokali ulegają one zmniejszeniu lub zwiększeniu, co ma bezpośredni wpływ na określenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu. Udział ten wyznacza zakres praw i obowiązków właściciela lokalu w stosunku do przedmiotu współwłasności oraz zakres jego uprawnień w ramach wspólnoty mieszkaniowej.

Prawidłowe ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej mającej powstać nowej wspólnoty mieszkaniowej umożliwi **dokonanie czynności notarialnej**, której efektem będzie ustanowienie jednej nieruchomości w znaczeniu wieczysto księgowym. Jest to kolejny etap łączenia.

Opisane powyżej kwestie są bardzo czasochłonne jednakże należy również zwrócić uwagę na konieczność uregulowania kwestii majątkowych i finansowych. Połączenie wspólnot pociąga za sobą powstanie jednej dużej wspólnoty, która posiadać będzie majątek oraz dysponować będzie środkami finansowymi pochodzącymi przede wszystkim z wpłat zaliczek dokonywanych przez właścicieli lokali. Kwestią niezmiernie ważną, która powinna zostać uregulowana w drodze porozumienia między

wspólnotami – właścicielami przed dokonaniem połączenia, jest określenie dalszych losów majątku poszczególnych wspólnot oraz kwestii wykorzystania środków finansowych zgromadzonych przez poszczególne wspólnoty.

Po dokonaniu połączenia należy uregulować kwestie związane z zarządem nieruchomością wspólną tj.: zasady wyboru zarządu, powierzenie administrowania określonemu zarządcy, ustalenie, który rachunek bankowy stanie się rachunkiem wspólnoty połączonej jak również przynajmniej wstępne określenie wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Burmistrz

mgr Zbigniew Szaleniec

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a