

Szanowny Pan
Michał Kurczewski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, dnia 17 października 2019 r.

WNS-BSL-LM-I.7125.287840.2019.ZR.IG

Odpowiadając na, skierowane do Prezydenta Wrocławia, zapytanie Pana Radnego z dnia 07.10.2019 r. w sprawie możliwości wykupu mieszkań komunalnych w bloku przy ul. Krynickiej we Wrocławiu informuję, co następuje:

Granice działek gruntu, zabudowanych budynkami wielolokalowymi od nr do nr przy ul. Krynickiej we Wrocławiu – zostały ustalone jeszcze przed komunalizacją, tj. nabyciem własności tych nieruchomości przez Gminę Wrocław od Skarbu Państwa. Księgi wieczyste dla poszczególnych działek zostały założone w latach od 1987 do 1996. Stosowana wówczas praktyka nie przewidywała sporządzenia inwentaryzacji budynku przed wyodrębnieniem pierwszego lokalu i w konsekwencji wykonane podziały geodezyjne nie uwzględniały faktu przenikania powierzchni lokali między budynkami.

W wyniku analizy możliwości rozwiązania istniejącej sytuacji stwierdzono, że jedynym sposobem uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. Krynickiej jest ich połączenie w jednej księdze wieczystej. Wymagałoby to dokonania przez Gminę Wrocław oraz wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych w poszczególnych nieruchomościach zmian pierwotnych umów sprzedaży lokali w zakresie oznaczenia nieruchomości, w formie aktu notarialnego. Zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych zostali zawiadomieni o potrzebie podjęcia opisanych działań oraz zobowiązani do poinformowania właścicieli lokali o konieczności podjęcia uchwał wyrażających zgodę na dokonanie tych czynności. Właściciele lokali wyodrębnionych tworzących Wspólnoty Mieszkaniowe w nieruchomościach przy ul. Krynickiej albo oddali głosy przeciw uchwale (w budynkach nr), albo przez pozostałe wspólnoty uchwały nie zostały podjęte.

Stosownie do przepisu § 9 pkt 8a uchwały Nr XLVIII/1165/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 września 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2014 – 2019 (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2016 r. poz. 4333) nie przeznaczają się do sprzedaży lokali mieszkalnych z uwagi na położenie w obrębie nieruchomości, w przypadku której stwierdzono nieprawidłowy stan geodezyjno - prawny uniemożliwiający dalsze zbywanie lokali, do czasu jego uregulowania.

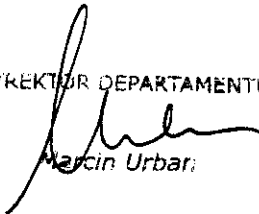
Problem tzw. „przenikania nieruchomości” występuje we wszystkich dużych miastach, w których z zasobu komunalnego sukcesywnie były wyodrębniane lokale, w pierwszej kolejności przez Skarb Państwa, a po reformie samorządowej również przez gminy. W przypadku braku zgody właścicieli lokali na połączenie w jednej księdze wieczystej nieruchomości, w których występuje przenikanie - nie ma w świetle obowiązujących przepisów możliwości uregulowania takiego stanu w inny sposób. Potrzebne jest tu rozwiązanie systemowe, które pozwalałoby na dokonanie ww. regulacji „z urzędu”.

W 2010 r. Rada Miejska Krakowa wystąpiła z rezolucją skierowaną do Sejmu, Senatu oraz Premiera, w sprawie wprowadzenia zmian ustrojowych umożliwiających regulację nieprawidłowości natury geodezyjno-prawnej uniemożliwiających sprzedaż lokali.

Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 71 77 71 11
fax +48 71 77 74 73
wns@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

Do dnia dzisiejszego nie powstały przepisy, na podstawie których gmina samodzielnie mogłaby uporządkować stan przedmiotowych nieruchomości.

W świetle opisanego stanu faktycznego i prawnego wnioski o sprzedaż lokali usytuowanych w przedmiotowych nieruchomościach nie mogą aktualnie zostać rozpatrzone pozytywnie.

DYREKTOR DEPARTAMENTU

Marcin Urbar

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia l.dz. 287840/2019,
3. Biuro Prezydenta Wrocławia l.dz. 287840/2019,
4. aa.