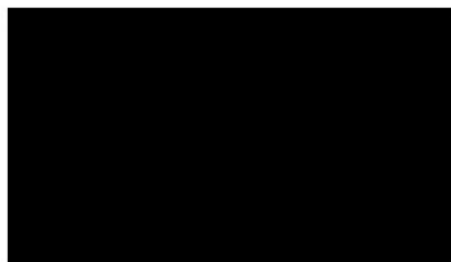




Gorzów Wielkopolski dnia 27.09.2022r.

WGM-IV.7132.24.2022.RR

CRP – 14



Damian Krzyżaniak

Odpowiadając na petycję Wspólnot Mieszkaniowych budynków przy ul. Kosynierów Gdyńskich 88, 89 i 90 dotyczącą przejazdu przez podwórko, po terenie bezpośrednio przyległym do budynków i służącym na cele parkingowe, do wnętrza kwartału ulic; Krzywoustego, Armii Polskiej i 30 Stycznia uprzejmie informuję, co następuje.

Dojazd do wnętrza kwartału jest ograniczony. Przejazd bramowy pod budynkiem przy ul. Krzywoustego 16 odbywa się po terenie będącym własnością Wspólnoty Mieszkaniowej. Korzystanie z tego przejazdu bramowego powoduje degradację budynku i wymagałoby zawarcia ze Wspólnotą porozumienia dotyczącego partycypowania przez pozostałe wspólnoty w kosztach jego utrzymywania. Natomiast przejazd pomiędzy budynkami przy ul. 30 Stycznia 16 i 18, po terenie działki Nr 1114 możliwy będzie do czasu jej sprzedaży. Zgodnie z założeniami urbanistycznymi teren ten przeznaczony jest pod zabudowę plombową, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w formie pierzei. Działka Nr 1114 przeznaczona jest do sprzedaży w drodze przetargu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Pozostały wjazd od strony ulicy 30 Stycznia przy budynku ul. Kosynierów Gdyńskich 90 jest w chwili obecnej zamknięty.

W celu zapewnienia przejazdu do wnętrza kwartału wyburzone zostały budynki gospodarcze będące w złym stanie technicznym. Pozwoliło to na uporządkowanie wnętrza dla potrzeb komunikacji i zorganizowanie przestrzeni wspólnej dla mieszkańców przyległych budynków wspólnotowych. Wjazd od strony ul. Kosynierów Gdyńskich stanowił dotychczas jedynie wjazd do budynków przy ul. Kosynierów Gdyńskich 88, 89 i 90.

Dla kwartału ulic: Kosynierów Gdyńskich, Krzywoustego, Armii Polskiej i 30 Stycznia została opracowana koncepcja zagospodarowania terenu. Nieruchomości Wspólnotowe obejmują budynki oraz teren pod budynkami wydzielonymi po obrysie, natomiast teren do obsługi budynków stanowi własność Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

Właścicielom lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych przysługuje w stosunku do Miasta roszczenie o nabycie gruntu przyległego, niezbędnego do obsługi budynków, który wraz z działką pod budynkiem będzie spełniać wymogi działki budowlanej. Nabycie gruntu na odtworzenie działki budowlanej następuje na preferencyjnych warunkach z zastosowaniem 95 % bonifikaty od ceny gruntu ustalonej na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Roszczenie o odtworzenie działki budowlanej w stosunku do Wspólnot przysługuje również Miastu, jednakże w tym przypadku bonifikata od ceny sprzedaży gruntu przyległego nie może być udzielona.

Odtworzenie działki budowlanej wymaga przeprowadzenia określonej procedury. Jest to proces długotrwały i wymaga przeprowadzenia szeregu działań tj. regulacji stanów prawnych budynków Wspólnotowych – przyjęcie inwentaryzacji i zmiany udziałów w częściach wspólnych, dokonanie podziałów geodezyjnych i wydzielenie działek przewidzianych do zbycia na rzecz poszczególnych wspólnot, wyceny gruntów, publikacji wykazów nieruchomości przewidzianych do zbycia oraz zawarcie notarialnej umowy sprzedaży gruntu. Procedura ta poprzedzona musi być podjęciem uchwały przez wszystkich właścicieli lokali w budynku Wspólnotowym, potwierdzającej wolę odtworzenia działki budowlanej.

Opracowana koncepcja funkcjonalno-użytkowa zagospodarowania wnętrza kwartału uwzględnia przyporządkowanie terenów niezbędnych do obsługi poszczególnych budynków Wspólnotowych oraz wewnątrz układ komunikacyjny zapewniający dostęp do nieruchomości wspólnotowych, nieruchomości garażowych jak i teren niezbędny do wspólnego użytkowania m.in. jako miejsce do gromadzenia odpadów komunalnych. Wspólnoty Mieszkaniowe zobowiązane są uzyskać tytuł prawny do dysponowania terenem na zasadzie dzierżawy z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a docelowo - odtworzenie działki budowlanej.

W dniu 23 sierpnia 2022r. na terenie przyległym do budynków Wspólnot Mieszkaniowych ul. Kosynierów Gdyńskich 88, 89 i 90 odbyło się spotkanie mieszkańców tych Wspólnot z przedstawicielami Miasta – Dyrektorem WGM, Dyrektorem ZGM oraz Kierownikiem ADM. Na spotkaniu przedstawiono mieszkańcom stan prawny nieruchomości, zasady korzystania z terenów Miasta oraz możliwości nabycia terenów przyległych. Przedstawiono również koncepcję podziału działek wewnątrz kwartału wraz z wydzieleniem wewnętrznego układu komunikacyjnego.

W celu zmniejszenia uciążliwości przejazdu do wnętrza kwartału istniejącym w chwili obecnej wjazdem od ul. Kosynierów Gdyńskich po terenie bezpośrednio przyległym do budynków Wspólnotowych Dyrektor ZGM zadeklarował mieszkańcom możliwość wykonania przejazdu bezpośrednio przy hali bokserskiej wraz z demontażem murków oporowych i przesunięciem ogrodzenia na koszt ZGM. Termin realizacji powyższych zadań uzależniony jest od zabezpieczenia środków finansowych na ten cel, co będzie możliwe do wskazania po sporządzeniu planu finansowo remontowego na rok 2023.

Jednocześnie przekazano mieszkańcom, że wykonanie zamierzonej inwestycji uwarunkowane jest podjęciem przez Wspólnoty Mieszkaniowe decyzji o wydzierżawieniu terenów przyległych niezbędnych do obsługi budynków Wspólnotowych. Obecni na spotkaniu mieszkańcy potwierdzili wolę wydzierżawienia gruntów Miasta.

Do końca 2022r. ADM zamierza przeprowadzić zebrania wszystkich Wspólnot w tym kwartale i podjęcia stosownych uchwał w sprawie.

Do wiadomości:
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
w Gorzowie Wielkopolskim

z up. PREZYDENTA MIASTA

Bartosz Kmiało
Sekretarz Miasta