



Bydgoszcz, dnia 16.07.2024r.
RM.0003.25.2024

Michał Krzemkowski
Radny Miasta Bydgoszczy

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 3 lipca 2024r. w sprawie nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, położonej w Bydgoszczy przy ul. J. Słowackiego 5 uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Nieruchomość położona przy ul. J. Słowackiego 5 znajduje się w obszarze urbanistycznym, któremu kształt został nadany w dużej mierze z początkiem XX wieku. Obiekt przy ul. J. Słowackiego 5 został wkomponowany w istniejącą architektonicznie formułę w sposób odpowiadający ówczesnym wymogom prawa budowlanego. W momencie kształtowania układu urbanistycznego zarówno w okresie pierwszych dekad XX wieku oraz w okresie powojennym bilans miejsc parkingowych ze względu na niski wskaźnik automobilności ówczesnego społeczeństwa w przypadku zabudowy kamienicznej nie był w ogóle brany pod uwagę, natomiast w przypadku zabudowy blokowej przy ul. J. Słowackiego 5 był bardzo niewielki. Tym samym deficyt miejsc parkingowych występujący na obszarze całej zabudowy śródmiejskiej i staromiejskiej, stanowi problem którego nie rozwiązuje jedno czy dwa miejsca parkingowe. W przypadku budynku przy ul. J. Słowackiego 5 nie ma możliwości pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych mieszkańców ani kosztem działki nr 53/5 ani żadnym innym terenem znajdującym się na terenie Śródmieścia. Zatem budynek przy ul. J. Słowackiego 5 funkcjonował, funkcjonuje i będzie funkcjonować w oparciu o pogłębiający się deficyt miejsc parkingowych na tym terenie.

Ostateczny wpływ na podjęcie decyzji w kwestii alternatywnych rozwiązań dotyczących parkowania na działce nr 53/5, będą miały uzgodnienia z Akademią Muzyczną, która jest właścicielem działki sąsiedniej zapisanej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 54, na której częściowo usytuowany jest przedmiotowy parking.

Odnosząc się do kwestii rzekomej zgody wydanej przez Prezydenta Miasta na sprzedaż na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej J. Słowackiego 5 działki nr 53/3 informuję, że z treści pisma z dnia 16 sierpnia 2012r. nie wynika jednoznacznie przyrzeczenie sprzedaży ww. działki na rzecz członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Ówczesny Zastępca Prezydenta Miasta Bydgoszczy wskazał jedynie, że działka ta będzie przedmiotem prowadzonego postępowania, którego zadaniem będzie ustalenie właściwego zakresu terytorialnego w jakim wniosek Wspólnoty miałby być ostatecznie realizowany. Tym samym należy rozróżnić dwie zasadnicze kwestie jakimi są dzierżawa gruntu lub jego sprzedaż. Dzierżawa przez Wspólnotę działki nr 53/3 nie stanowi automatycznego przyrzeczenia, na podstawie którego Wspólnota Mieszkaniowa mogłaby wywodzić jakiegokolwiek preferencje do jej nabycia w pierwotnym kształcie. Zatem, późniejsza korespondencja również nie może być traktowana jako rzekome zobowiązanie jej zbycia na rzecz członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Owszem wskazuje ona, że działka nr 53/3 ma być przedmiotem dzierżawy, lecz nie rozstrzyga tego czy jej ewentualne późniejsze nabycie przez Wspólnotę Mieszkaniową odbędzie się w zakresie objętym dzierżawą. Warto zwrócić uwagę, że sam fakt dysponowania działką nr 53/3 w oparciu o umowę dzierżawy nie czyni Wspólnoty Mieszkaniowej jako jej posiadacza zależnym uprawnionym do założenia, że działka ta będzie również przedmiotem sprzedaży.

Dodatkowo nadmienię, że po zakończeniu umowy dzierżawy obowiązującej do dnia 31 października 2018r. Wojewoda nie wyraził zgody na zawarcie umowy dzierżawy działki nr 53/5 oraz wydał w dniu 24 listopada 2022r. zarządzenie zezwalające na wydzierżawienie wyłącznie działki oznaczonej nr 53/2 i aktualna umowa dzierżawy obowiązuje do dnia 28 lutego 2026r.

W kwestii ponoszonych przez wspólnotę nakładów na nieruchomości informuję, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Słowackiego 5, pismem z dnia 5 września 2013r. poinformował Wydział Mienia i Geodezji UMB o zamiarze przeprowadzenia inwestycji na działce nr 53/3 polegającej na wyremontowaniu ciągu pieszego, jezdnego i zamontowaniu szlabanu, deklarując jednocześnie wykonanie wszelkich prac własnym staraniem i na własny koszt. Zgodnie z zapisami umowy dzierżawy, nakłady poczynione na nieruchomości przez Dzierżawcę, nie podlegają rozliczeniu z Wydzierżawiającym. Nakłady na przedmiotowej nieruchomości były dokonywane w ramach ryzyka ponoszonego przez posiadacza zależnego jakim jest dzierżawca.

Odnosnie naliczenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wyjaśniam, iż wynikało ono z zapisów § 9 ust 1 umowy dzierżawy nr IV/11A/96/2015 zawartej ze Wspólnotą Słowackiego 5 z dnia 15 października 2015r. jednoznacznie wskazującego, że jeżeli dzierżawca przed upływem terminu wygaśnięcia zawartej umowy, nie wystąpi z wnioskiem o zawarcie nowej umowy wówczas obciążony będzie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stawką czynszu, powiększoną o 25%. Ponieważ Wspólnota Słowackiego 5 złożyła wniosek po terminie określonym w umowie zostało sporządzone stosowne naliczenie za bezumowne korzystanie z gruntu do dnia 30 września 2022r.

W kwestii zarzutu dotyczącego braku poinformowania Wspólnoty o prowadzonym postępowaniu podziałowym wyjaśniam, że stronami postępowania podziałowego są jedynie właściciel, współwłaściciel, użytkownik wieczysty lub współużytkownik wieczysty, ponieważ tylko te podmioty są władne dysponować nieruchomością w ramach ich prawa. Podział nieruchomości gruntowej jest wykonywaniem prawa własności, a dzielona nieruchomość, stanowiąca działkę nr 53/3 w dacie wydania decyzji zatwierdzającej podział i obecnie, stanowiła własność Skarbu Państwa. Wspólnota, jako właściciel nieruchomości sąsiedniej, nie dysponując tytułem prawnym do dzielonej nieruchomości nie jest stroną postępowania podziałowego. Stąd nie otrzymała decyzji zatwierdzającej podział ww. działki stanowiącej własność Skarbu Państwa.

W następstwie przeprowadzonego postępowania podziałowego wydzielono geodezyjnie teren, który ma spełniać swymi parametrami wymogi stawiane działkom budowlanym, zaspakajając tym samym roszczenie Wspólnoty Mieszkaniowej w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami o nabycie gruntu przyległego. Jak wynika z uzyskanych opinii urbanistycznych działka nr 53/1 będąca własnością członków Wspólnoty Mieszkaniowej, wraz z działkami numer 53/2 i 53/4 stworzy samodzielnie działkę budowlaną.

Podsumowując, informuję, że zarówno przy dzierżawie jak i nabyciu nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa, jaką jest nieruchomość przy ul. J.Słowackiego 5 (działka nr 53/5) wymagana jest zgody Wojewody. Prezydent Miasta Bydgoszczy działający w imieniu Skarbu Państwa jako starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej jest jedynie wykonawcą woli Wojewody. Wolą Wojewody jest przekazanie działki nr 53/5 w drodze darowizny Starostwu Powiatowemu na potrzeby dojazdu do zaplecza techniczno – użytkowego urzędu oraz na miejsca parkingowe dla jednostki administracji rządowej. Dlatego też to Wojewoda, o czym była już mowa ww. piśmie, nie wyraził również zgody na zawarcie umowy dzierżawy działki nr 53/5 oraz wydał w dniu 24 listopada 2022r. zarządzenie zezwalające na wydzierżawienie przez Wspólnotę wyłącznie działki oznaczonej nr 53/2.

Ponadto, Wspólnota Mieszkaniowa J. Słowackiego 5 uczestniczyła w licznych spotkaniach odbywających się w siedzibie, zarówno Urzędu Miasta, jak i w Urzędzie Wojewódzkim i była na bieżąco informowana o podejmowanych czynnościach w przedmiotowej sprawie.

z powodzeniem
początek