

Poznań, dnia 14.07.2015r.

**Michał Boruczkowski**  
**Radny Miasta Poznania**

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT 01		
WPLYNIĘCIE DNIA	<b>14 LIP. 2015</b>	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. _____	zał. _____	
znak spr. _____		

**Sz. P.**  
**Jacek Jaśkowiak**  
**Prezydent Miasta Poznania**  
za pośrednictwem: Przewodniczącego  
Rady Miasta Poznania

## **INTERPELACJA NR MBO/2015/VII/2**

### **w sprawie przekroczenia granic działki obiektu budowlanego na ul. Strzeszyńskiej 67 A i B**

Panie Prezydencie,

mieszkańcy Podolan zwrócili się do mnie w następującej sprawie.

#### Stan faktyczny:

Przedstawiam stan faktyczny, zgodnie z informacjami podanymi przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej znajdującej się na ul. Strzeszyńskiej 67 A i B.

Na ulicy Strzeszyńska 67 A i B znajduje się Wspólnota Mieszkaniowa.

W 2011 roku ówczesny użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej Miasta Poznania, położonej przy ul. Strzeszyńskiej 67, Pryzma Developer sp. z o. o. wybudowała na niej budynek mieszkalno-usługowy, składający się z dwóch pięciokondygnacyjnych segmentów (A i B), połączonych wspólną halą podziemną na wspólnej płycie i została właścicielką przedmiotowego budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Poza lokalami użytkowymi usytuowanymi na poziomie minus jeden powstało 110 lokali mieszkalnych, które deweloper następnie sprzedał, zapewniając w treści aktów notarialnych wyposażenie każdego z nich w zimną i ciepłą wodę, energię elektryczną oraz centralne ogrzewanie. Wszystkie w/w media były dostarczane przez spółki należące do dewelopera. Nie było to jedyne uzależnienie mieszkańców Strzeszyńskiej 67 A i B od sprzedającego w osobie p. Witolda Krawczyka, gdyż aktami notarialnymi zapewnił on sobie nieograniczone prawo do wykonywania wszelkich ruchów dotyczących nowopowstałej Wspólnoty Mieszkaniowej. Pierwszy zarząd nieruchomością wspólną ustalono również na rzecz Pryzmy Developer sp. z o. o.. Ciepło, które dziś jest przedmiotem sporu pomiędzy deweloperem oraz członkami Wspólnoty Mieszkaniowej dostarczała Dalkia sp. z o. o. za pośrednictwem węzła stanowiącego jej wyłączną własność.

Taki stan rzeczy utrzymywał się do czasu uzyskania przez Termy Podolańskie sp. z o.o. (spółka córka Pryzmy Developer sp. z o. o.) dofinansowania w ramach działania 3.7, w ramach konkursu 07/III/2008, ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013. Projekt opatrzony nr RPWP.03.07.05-30-001/10 pod nazwą „System grzewczy z odnawialnych źródeł energii z instalacją przesyłową przy użyciu pomp ciepła typu Solanka/Woda dla osiedla Podolany w Poznaniu” otrzymał dofinansowanie w kwocie 8.820.000,- PLN. Termy miały zapewnić ciepło dla wszystkich budynków wchodzących w skład kompleksu Osiedle Podolany (zarówno już wybudowanych jak i zaplanowanych do budowy). Z chwilą uruchomienia term p. Krawczyk rozwiązał umowę na dostawę ciepła zawartą z Dalkia sp. z o. o. ze szkodą dla Wspólnoty Mieszkaniowej, gdyż została ona zmuszona do zapłacenia kar za przedterminowe rozwiązanie przedmiotowej umowy. Termy Podolańskie sp. z o.o. działała około jednego roku. W momencie zaprzestania ich pracy powrócił problem uzbrojenia budynków w ciepłą wodę i ogrzewanie, dlatego p. Krawczyk wystąpił do Dalkia sp. z o. o. z wnioskiem o ponowne przyłączenie do węzła cieplnego. Ta ostatnia jednak nie zgodziła się uczynić tego bezpłatnie. Deweloper próbował

przedmiotowym kosztem obciążyć mieszkańców Wspólnoty, jednak ci odmówili powtórnej zapłaty za dostarczanie mediów, gdyż miała ona miejsce przy zakupie lokali i p. Krawczyk powziął decyzję o budowie węzła cieplnego z własnych środków.

W chwili obecnej kolejna spółka p. Witolda Krawczyka – Berkel sp. z o. o., aktualny właściciel węzła cieplnego, zaproponował Wspólnocie podpisanie nowej umowy na dostawę ciepła do mieszkań, za którego przesył zażądał niemal 20.000,- PLN miesięcznie (dotąd był to koszt rzędu 2.000,- PLN). Obecny Zarząd Wspólnoty (działający na podstawie uchwał z dnia 21.03.2014r.) wybrany spośród członków Wspólnoty, kierując się dobrem mieszkańców (opłaty przypadające każdy lokal wzrosły by o ok. 100,- PLN) zdecydował o niepodpisywaniu tego dokumentu, konsekwencją czego było odłączenie wszystkich 110 gospodarstw domowych od ciepłej wody.

Urządzenia tworzące węzeł cieplny usytuowane są w pomieszczeniach technicznych znajdujących się na poziomie minus jeden, które to pomieszczenia zgodnie z dominującą linią orzeczniczą oraz Ustawą o własności lokali powinny być zaliczone do powierzchni wspólnej, a których do dnia dzisiejszego deweloper nie wydzielił z posiadanego przez niego udziału. Sprawę opóźnia nieuregulowany stan prawny nieruchomości, ponieważ obiekt budowlany w poziomie minus jeden z dwóch stron wykracza poza granice działki. W przekroczeniu granicy znajdują się wspomniane wyżej pomieszczenia techniczne, za najem których deweloper żąda od Wspólnoty zapłaty, nie bacząc na to, że nie dość, iż powinny one stanowić powierzchnię wspólną to błędnie wybudował je na terenie działki, do której aktualnie nie posiada żadnego prawa. Poprzez błędy na etapie inwestycji i brak odpowiedniego nadzoru organów umocowanych do kontroli przebiegu procesu inwestycyjnego, w chwili obecnej Wspólnota nie może skutecznie wytoczyć powództwa przeciwko deweloperowi o wydanie pomieszczeń technicznych.

W związku z powyższym, proszę o odpowiedź na poniższe pytania:

1. Czy przedłożony projekt budowlany dla obiektów budowlanych mieszczących się na ul. Strzeszyńskiej 67 A i B spełniał wymagania zawarte w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy?
2. Czy przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu budowlanego na ul. Strzeszyńskiej 67 A i B, dołączony do wniosku projekt budowlany przewidywał przekroczenie w budowie na poziomie minus jeden obiektu budowlanego granic działki?
3. Czy Powiatowy Inspektor Budowlany dla Miasta Poznania odnośnie obiektu budowlanego na ul. Strzeszyńskiej 67 A i B, dokonywał zarówno w trakcie, jak i po zakończeniu budowy kontroli przebiegu robót budowlanych, w tym czy stwierdził wykonywania robót budowlanych niezgodnie z pozwoleniem lub przepisami lub w sposób samowolny?
4. Czy Powiatowy Inspektor Budowlany dla Miasta Poznania odnośnie obiektu budowlanego na ul. Strzeszyńskiej 67 A i B przyjął zawiadomienie o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania wybudowanych obiektów oraz czy wydał pozwolenie na użytkowanie?

Proszę o odpowiedzi precyzyjne i konkretne. Proszę, by odpowiedzi były uszeregowane w punktach odnoszących się do zadanych pytań.

*m) Michał Boruczkowski*

Michał Boruczkowski  
Radny Miasta Poznania