



Prezydent Miasta Opola

Opole, dnia 10 sierpnia 2020 r.

BRM.0003.00083.2020
PS.KW-002798/20



Pan
Piotr Mielec
Radny Miasta Opola

7 up. Naczelnika
Biura Rady Miasta
STARSZY INSPEKTOR

dek
Aleksandra Lukosz

2020 -08- 10

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 24 lipca 2020r. dotyczącą planów oraz możliwości podjęcia remontu Domu Złotej Jesieni w części będącej w dyspozycji Miasta Opola, przeznaczonej na działalność Domu Dziennego Pobytu „Złota Jesień“ w Miejskim Ośrodku Pomocy Rodzinie w Opolu, uprzejmie informuję jak niżej.

Wyjaśnienie podejmowanych przez Pana kwestii w powyższej interpelacji wymaga przede wszystkim ustosunkowania się do pytania dotyczącego stanu prawnego nieruchomości położonej w Opolu przy ul. Hubala 4, na której posadowiony jest „Dom Złotej Jesieni“.

Obecny stan prawny nieruchomości został ukształtowany w wyniku działań Spółdzielni Mieszkaniowej i Wydziału Zdrowia Urzędu Wojewódzkiego w latach 80 – tych ubiegłego stulecia, bez udziału Gminy.

Na gruncie oddanym przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste Spółdzielnia wybudowała obiekt „Domu Złotej Jesieni”, w skład którego wchodzi cztery segmenty mieszkalne oraz dwa segmenty użytkowe. Część mieszkalna i użytkowa stanowią funkcjonalną całość połączoną przejściami i korytarzami dostosowanymi do osób niepełnosprawnych.

Dnia 30.06.1987r. Spółdzielnia przekazała protokolarnie dwa segmenty socjalne (nr 3 i 4) wraz z wyposażeniem ZOZ - owi dla miasta Opola.

Następnie część socjalna „Domu Złotej Jesieni” dnia 1.06.1990r. została przez ZOZ przekazana (dokumentem PT) Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Opolu, w celu wykonywania zadań z zakresu pomocy społecznej.

W Księdze Wieczystej urządzonej dla nieruchomości ustalono, że budynek „Domu Złotej Jesieni” jako całość (tj. segmenty mieszkalne i socjalne) został przez Spółdzielnię ujawniony w dniu 21.12.1992r. Kolejnymi wnioskami Spółdzielnia sprostowała powierzchnię budynków w KW, zawężając ją tylko do części mieszkalnej (tj. z 10.208 m² do 5.252,17m²).



Prezydent Miasta Opola

Natomiast prawo własności gruntu na rzecz Gminy Opole zostało ujawnione w KW OP1O/00061114/2 z **mocy prawa**, na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody Opolskiego z dnia 26.01.1993r.

Powyższe działania Spółdzielni oraz Wydziału Zdrowia Urzędu Wojewódzkiego, tj. przekazywanie segmentów budynku „Domu Złotej Jesieni” bez uporządkowania wpisów w księdze wieczystej i wygaszenia użytkowania wieczystego na gruncie stanowiącym wówczas własność Skarbu Państwa, w części odpowiadającej powierzchni segmentów socjalnych, przekazanej przez Spółdzielnię ZOZ-owi dla miasta Opola dokonywane były ponad 30 lat temu.

W efekcie doprowadziło to do stanu, w którym na gruncie stanowiącym własność Gminy Opole, oddanym w użytkowanie wieczyste Spółdzielni znajduje się wielosegmentowy budynek „Domu Złotej Jesieni”, będący własnością Spółdzielni, z którego dwa segmenty socjalne zostały jako środek trwały przekazane przez Spółdzielnię ZOZ-owi dla miasta Opola, a następnie gminnej jednostce organizacyjnej – Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Opolu.

Podjęmowane od wielu lat przez Gminę, na wniosek Spółdzielni próby uporządkowania stanu prawnego nieruchomości polegające na wydzieleniu z istniejącej nieruchomości zabudowanej „Domem Złotej Jesieni” części zajmowanej przez „Dom Dziennego Pobytu” okazały się nieskuteczne.

Nie doprowadziły również do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości zabudowanej obiektami „Domu Złotej Jesieni” wspólne działania Gminy i Spółdzielni polegające na ustanowieniu i wyodrębnieniu na rzecz Gminy samodzielnego lokalu użytkowego obejmującego pomieszczenia, w których MOPR prowadzi obecnie Dom Dziennego Pobytu.

Pomimo spotkań oraz podjętych wspólnych ustaleń, Spółdzielnia będąca inwestorem Domu Złotej Jesieni do dnia dzisiejszego nie dostarczyła zaświadczenia o samodzielności lokalu do tut. Urzędu.

Przeprowadzono również rozmowy z notariuszami oraz wspólnie z radcą prawnym przeanalizowano orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Sprawę uporządkowania wpisów w Księdze Wieczystej konsultowano również w Sądzie Rejonowym w Opolu.

Wyniki tych ustaleń oraz propozycje uregulowania stanu prawnego nieruchomości wzajemnie korzystne dla obydwu stron, z zachowaniem funkcji obiektu zostały Spółdzielni przekazane przez tut. Urząd około pięć lat temu.



Prezydent Miasta Opola

Spółdzielnia do dnia dzisiejszego nie dostarczyła inwentaryzacji części mieszkalnej, zajmowanej przez Spółdzielnię, nie wyjaśniła również rozbieżności w powierzchni przekazanych pomieszczeń. Brak działań ze strony Spółdzielni w tym zakresie, uniemożliwia Gminie skuteczne uregulowanie stanu prawnego nieruchomości polegające na określeniu udziałów we współwłasności nieruchomości na część spółdzielczą i Gminną, po uprzednim „wyjściu” z użytkowania wieczystego. Kolejną czynnością byłoby przekazanie gminnego udziału we współwłasności nieruchomości w trwały zarząd Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Rodzinie w Opolu, co skutecznie rozwiązywałoby problem uprawnień do podejmowania działań inwestycyjnych na przedmiotowej nieruchomości.

Odpowiadając więc wprost na pytanie dotyczące możliwości uregulowanie w najbliższym czasie stanu prawnego nieruchomości, który w części należy do Miasta i w części do Spółdzielni uprzejmie wyjaśniam, że uregulowanie powyższe jest niemożliwe do załatwienia w najbliższym czasie przez Gminę, bez udziału i zaangażowania Spółdzielni.

W odniesieniu do przywoływanego przez Pana w interpelacji tematu dotyczącego planowanych prac remontowych w zakresie pełnej termomodernizacji budynku, która przeprowadzana jest obecnie w części mieszkalnej Domu Złotej Jesieni, będącej w dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu, uprzejmie informuje, że w części budynku będącej

w dyspozycji Miasta Opola, przeznaczonej na działalność Domu Dziennego Pobytu „Złota Jesień” w Miejskim Ośrodku Pomocy Rodzinie w Opolu, nie ma potrzeby wykonywania wymienionego przez Pana pełnego zakresu termomodernizacji gdyż w części tej nie został położony azbest, a stolarka okienna i drzwiowa w całości zostały wymienione. Podjęte zostały natomiast rozmowy w temacie remontu elewacji tej części budynku - i tak w dniu 23 lipca br. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu odbyło się spotkanie w powyższej sprawie.

W efekcie podjętych rozmów zostały dokonane pomiary powierzchni ścian budynku i wyszacowano wstępnie koszt ewentualnego remontu elewacji w dwóch wariantach: ocieplenie wraz z malowaniem oraz samo malowanie elewacji.

W odniesieniu natomiast do pytania, dotyczącego remontu kuchni w Domu Dziennego Pobytu „Złota Jesień” uprzejmie informuję, iż od 2016 r. zostały wykonane remonty trzech dużych pomieszczeń kuchennych (przygotowalni, głównej kuchni i pomieszczenia do obróbki warzyw). Do remontu pozostało jedno pomieszczenie, gdzie znajduje się zmywalnia naczyń. Planowane jest dostosowanie zmywalni naczyń do potrzeb bardzo prężnie działającej kuchni – co zaowocuje utworzeniem dwóch stanowisk do zmywania.



Prezydent Miasta Opola

Z kolei w poruszanej kwestii remontu „dużego“ patio, w którym realizowane są wydarzenia dla mieszkańców Domu i jego gości informuję, iż zadanie to ma charakter zadania inwestycyjnego - bezpośrednio na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni. Szacunkowy koszt inwestycji to 1.000.000 zł.

W kontekście obecnego stanu prawnego nieruchomości położonej w Opolu przy ul. Hubala 4, opisanego na wstępie pisma, zasadność wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie „Domu Złotej Jesieni“ budzi wątpliwość, czy działania te będą pozostawać w zgodzie z przepisami ustawy o finansach publicznych i czy poniesione nakłady na zadania inwestycyjne w kontekście powyższej ustawy wobec nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości nie będą stanowić inwestycji w obcy środek trwały.

Podstawą do rozwiązania powyższego problemu jest jak najszybsze podjęcie współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Opolu, ul. Sosnkowskiego 40-42, w celu uporządkowania stanu własności nieruchomości wzajemnie przenikających się budynków, po uprzednim wygaszeniu użytkowania wieczystego gruntu oddanego Spółdzielni, jeśli to będzie konieczne – również na drodze sądowej. Docelowo Miasto i Spółdzielnia będą współwłaścicielami nieruchomości w udziałach odpowiadających zajmowanym powierzchniom by następnie można było przekazać gminny udział we współwłasności nieruchomości w trwały zarząd Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Rodzinie w Opolu, co rozwiąże wszelkie podejmowane przez Pana w interpelacji kwestie od strony prawnej. Pozostanie natomiast kwestia źródeł finansowania powyższych inwestycji, co, mam nadzieję, nie będzie stanowić przeszkody w ich realizacji. Inwestycje te mogą być sfinansowane zgodnie

z możliwościami budżetu Miasta Opola oraz w wyniku ewentualnego pozyskania środków finansowych z innych źródeł.

Z up. Prezydenta Miasta

Przemysław Zych
Z-ca Prezydenta Miasta