



MINISTERSTWO ENERGII

*Sekretarz Stanu*  
**Grzegorz Tobiszowski**

Warszawa, 2017-12-22

DKN.IV.0530.35.2017  
IK: 122583

**Pan**  
**Józef Zawadzki**  
**Radny**  
**Rady Miasta Katowice**

BIURO RADY MIASTA KATOWICE	
Wpł.	2018-01-05
BRM.	2485/18

*Szanowny Panie*

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 3 listopada br. oraz w nawiązaniu do udzielonej odpowiedzi przy piśmie z dnia 20 października br. w sprawie *sprzedaży mieszkań przy ul. Załęskiej 39-41, 43 i 45 w Katowicach na rzecz ich najemców* przedstawiam dodatkowe wyjaśnienia w tym zakresie, szczególnie dotyczące konieczności scalenia geodezyjnego gruntu przynależnego do zaplanowanej wspólnoty.

Śląsko-Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. (dalej: ŚDSM, Spółka) przejęła na własność, na mocy przeprowadzonego podziału Katowickiego Holdingu Węglowego S.A. w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych, m.in. budynki przy ul. Załęskiej 39-41, 43 i 45 w Katowicach w określonym stanie geodezyjnym i prawnym.

Przekazana Panu informacja o ramowym harmonogramie prac niezbędnym do uruchomienia procedury sprzedaży w powyższej lokalizacji wskazywała na rozpoczęcie sprzedaży mieszkań na rzecz ich najemców na prawnie ustalonych warunkach.

Istotnie, w przywołanej przez Pana korespondencji ówczesnego właściciela zasobów mieszkaniowych – KHW S.A. (oraz spółki podległej – Śląskiemu Centrum Usług Wspólnych) z lat 2014 i 2015 przekazano informację o uregulowanym stanie prawnym, niemniej jednak początkowo dotyczyło to rozwiązania polegającego na utworzeniu jednobudynkowych wspólnot mieszkaniowych, a dopiero w późniejszym terminie zapadła decyzja o utworzeniu jednej wspólnoty wielobudynkowej, z uwagi na funkcjonalne powiązania przyległych działek. Rozwiązanie pierwotne, przedstawione w 2015 r., nie było w ocenie ŚDSM rozwiązaniem optymalnym, bowiem to na właścicielu lub jego następcy

prawnym spoczywałby obowiązek utrzymywania nieruchomości otaczających budynki wydzielonych wspólnot (drogi, chodniki, zieleńce, itp.) z ograniczoną możliwością pozyskiwania przychodów z tego tytułu. Aktualnie, zgodnie z informacją otrzymaną od Spółki, w toku pozostają czynności formalno-prawne zmierzające do utworzenia jednej, prawidłowo funkcjonującej (w rozumieniu dostępu do dróg publicznych), trzybudynkowej wspólnoty mieszkaniowej obejmującej budynki przy ul. Załęskiej 39 – 41, 43 i 45 w Katowicach – łącznie 78 lokali mieszalnych.

ŚDSM potwierdziła, że sprzedaż ww. nieruchomości miała zostać przeprowadzona w IV kwartale 2016 r., niemniej jednak zgodnie z decyzją KHW S.A. z dnia 1 września 2016 r. wszelkie procedury sprzedaży mieszkań będących własnością tej spółki zostały zawieszono, z uwagi na prowadzone wówczas działania restrukturyzacyjne. Dopiero przejęcie przez ŚDSM zasobów mieszkaniowych KHW S.A., a następnie uchwalenie we wrześniu br. przez Zgromadzenie Wspólników Spółki „Wieloletniego Planu Sprzedaży Zasobów Mieszkaniowych Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o.” pozwala na kontynuację działań zmierzających do zbycia w 2019 r. mieszkań w przedmiotowej lokalizacji w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa* (dalej: ustawa).

Obecnie trwają czynności formalno-prawne zmierzające do ujawnienia prawa ŚDSM do przejętych w dniu 1 czerwca 2017 r. nieruchomości w dokumentacji prawnej i geodezyjnej, w tym przede wszystkim w księgach wieczystych i rejestrach gruntów.

Na przyszły rok Spółka przewiduje przeprowadzenie scalenia geodezyjnego gruntu przynależnego do zaplanowanej wspólnoty z uwzględnieniem tzw. terenów przynależnych. Kolejnym etapem będzie wysłanie do najemców ustawowych zawiadomień o możliwości nabycia mieszkania i zebranie oświadczeń woli od zainteresowanych wykupem najemców. Dla ustalenia ceny sprzedaży konieczna będzie weryfikacja złożonych przez najemców dokumentów, uprawniających do udzielenia bonifikaty oraz sporządzenie wycen dla poszczególnych mieszkań.

Wykluczając, w toku prowadzonych działań przygotowawczych, możliwość wystąpienia przeszkód formalno-prawnych, na powstanie których ŚDSM nie będzie miała wpływu (np. odwołania stron od decyzji administracyjnych), po ich zakończeniu w roku 2019 Spółka przystąpi do zawierania indywidualnych umów sprzedaży mieszkań w ww. zasobach.