



PIAST
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

we Wrocławiu

Wpł.
Wysl.

04. 03. 2025

telefon: 71 32 57 201

e-mail: sekretariat@smpiast.com.pl

www.smpiast.com.pl

L. Dz. PW/0710/25 z 2025 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "PIAST" we Wrocławiu

ul. Bulwar Ikara 10B
54-130 Wrocław
NIP 896 000 38 69
tel. 71 325 72 01

Wrocław, dnia 26 lutego 2025 roku.



Sz. P. Michał Młyńczak

– Prezydent Miasta Wrocławia

Szanowny Panie Prezydencie,

przedstawiamy poniżej stanowisko Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we Wrocławiu z siedzibą przy ul. Bulwar Ikara 10 b, 54-130 Wrocław w zakresie remontu i użytkowania obiektu esplanady przy pl. Grunwaldzkim :

- I. Do dnia 28 stycznia 2022 roku obiekt esplanady posadowiony był na gruntach , których tylko część pozostawała w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, a pozostałymi działkami dysponowała wyłączenie Gmina. Cały zaś obiekt był wykorzystywany jako infrastruktura komunalna, bowiem przy samej ulicy brak było miejsca na wybudowanie chodnika przez Gminę. W dniu 10 marca 2021 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast” we Wrocławiu zawarła z Gminą Wrocław reprezentowaną przez ZDIUM porozumienie nr TU/WR/1/2021, którego przedmiotem jest: „określenie zasad **wspólnego** przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, finansowania zamówienia oraz realizacji zadania on. „Remont esplanady przy placu Grunwaldzkim we Wrocławiu”, zwanej dalej „Inwestycją wspólną”. W preambule tej umowy wskazano przyczyny jej zawarcia, tj. obowiązek zapewnienia bezpiecznego ciągu komunikacyjnego, któremu zarządca drogi wskutek braku możliwości wykonania chodnika i drogi dla rowerów w ciągu drogi gminnej sprostać nie może. Jednocześnie strony uznały, iż problem ten można rozwiązać poprzez wykorzystanie obiektu esplanady posadowionej na placu Grunwaldzkim, która wymaga remontu i stanowi własność Spółdzielni. Tymczasem budowla ta posadowiona była na działkach znajdujących się zarówno we władaniu Spółdzielni (użytkowanie wieczyste), jak i na działkach stanowiących własność Gminy, do których prawo użytkowania wieczystego zostało na Spółdzielnię przeniesione dopiero w dniu 28 stycznia 2022 roku, zatem budowla nie mogła w całości stanowić własności Spółdzielni, lecz przedmiot współwłasności stron. W świetle powyższego wątpliwości budzi zasadność zawarcia tej umowy, tym bardziej, że obiekt służył jako infrastruktura komunalna a jednocześnie Spółdzielnia wyraziła wolę oddania swojej części nieruchomości, na których wzniesiona

jest esplanada na rzecz Gminy Wrocław, na co Prezydent Miasta Wrocławia nie wyraził zgody.

- II. Zgodnie z zawartym porozumieniem Spółdzielnia zobowiązała się do ustanowienia nieodpłatnej służebności przechodu na rzecz Gminy Wrocław, co też uczyniła w umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 28 stycznia 2022 roku, Repertorium A Nr 216/2022. Nieodpłatna służebność gruntowa polega na swobodnym i nieograniczonym przechodzie i przejeździe rowerowym przez działki gruntu o numerach 48/7, 48/3, 48/4, 48/8, 146/5, 146/6, 1/3, 1/4, 41/3, 42/1, i 42/2 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerami geodezyjnymi 146/5, 146/7, 146/8 o łącznym obszarze 0,6704 ha, położonej przy ulicy Marii Curie Skłodowskiej we Wrocławiu, gmina Wrocław, powiat Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00247984/4 (por. paragraf 6 aktu notarialnego). Tak skonstruowana służebność gruntowa budzi wątpliwości w zakresie ważności czynności i skuteczności realizacji celu, dla którego Gmina Wrocław zawarła porozumienie ze Spółdzielnią, ponieważ została ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela trzech działek sąsiednich, którym faktycznie aktualnie jest Gmina Wrocław, jednak strony tej umowy nie są w stanie przewidzieć, czy nie dojdzie do zmiany właściciela. Ponadto pewne trudności interpretacyjne budzi zakres podmiotowy tej służebności, tj. czy faktycznie Spółdzielnia ma obowiązek zapewnienia ciągu pieszych o charakterze publicznym.

Ponadto jej ustanowienie nakłada na Spółdzielnię obowiązek zapewnienia przechodu i przejazdu przez działki, a zatem dotyczy nie tylko samej budowli na tym gruncie wzniesionej, ale również i powierzchni ziemi pod esplanadą. Wątpliwości budzi zatem możliwość odgródzenia części parkingowej pod esplanadą. Należy też zauważyć, że działki o numerach 42/1 i 42/2 odgródzone są od esplanady budynkami i znajdują się kilkadziesiąt metrów dalej. Trudno zatem przyjąć, że strony ograniczyły zakres przedmiotowy wyłącznie do esplanady. Przedmiotowe porozumienie, jak i zawarta umowa oddania gruntu w wieczyste użytkowanie gruntu, na którym wzniesiona jest esplanada, nie zabezpieczają zatem w należyty sposób interesu publicznego, ani interesu Spółdzielni.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, wydaje się być uzasadnionym przejęcie esplanady przez Gminę Wrocław celem realizacji interesu publicznego, jakim jest zapewnienie ciągu pieszo-rowerowego przy pl. Grunwaldzkim.

Nawet gdyby przyjąć za zasadne pozostawanie esplanady we władaniu Spółdzielni, to zwracamy uwagę na brak umowy dotyczącej praw i obowiązków stron w zakresie zasad

korzystania i finansowania jej utrzymania. Zwracamy uwagę na fakt , iż ówczesny zarząd Spółdzielni nie był umocowany do zrzeczenia się roszczeń związanych z utrzymaniem esplanady (brak zgody Rady Nadzorczej).

- III. Ponadto w dniu 10.03.2021 r. zawarto Porozumienie w zakresie finansowania i prowadzenia prac remontowych esplanady, przy czym Spółdzielnia była wówczas użytkownikiem wieczystym jedynie części działek pod esplanadą. Zgodnie z pkt. 6 paragrafu 1 porozumienia inwestycja wspólna realizowana jest na podstawie dokumentacji projektowej opracowanej na zlecenie Spółdzielni oraz pozwolenia na budowę, tj. decyzji nr 4718/2018 i obejmuje swym zakresem zarówno remont esplanady, jak i **położenie posadzki pod esplanadą oraz położenie klinkieru w przyziemiu**. Zarówno w dniu 10 marca 2021 roku, jak i w momencie zawarcia umowy z wykonawcą Gmina Wrocław była właścicielką i jedyną dysponentką części działek pod esplanadą (oddanie w użytkowanie wieczyste nastąpiło w dniu 28 stycznia 2022 roku), dlatego niezrozumiałe jest dlaczego ZDIUM w 2021 roku wyłączył z przetargu publicznego i z umowy z wykonawcą remont posadzki pod esplanadą, tym bardziej, że strony ustanowiły na niej służebność. Strony nie zawarły aneksu do przedmiotowego porozumienia w tym zakresie i takie działanie tylko przedłużyło czas trwania inwestycji. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie wymaga przecież wykonania robót zgodnie z pozwoleniem na budowę. Zatem zwracamy się o pilne zorganizowanie przetargu na roboty objęte porozumieniem z dnia 10 marca 2021r. i wskazujemy, że na brak aneksu do porozumienia zobowiązującego Spółdzielnię do pokrycia kosztów remontu posadzki na działkach Gminy pod esplanadą , które nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Nadmieniamy że ewentualna zgoda wymagałaby uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Aktualnie trwają żmudne negocjacje z wykonawcą robót, który usiłuje obciążyć Zamawiających nienależnymi kosztami, pomimo częściowego wykonania dzieła z wadami. Wyrażamy nadzieję że niebawem osiągniemy porozumienie w tym przedmiocie. Jednocześnie odnosząc się do kwestii finansowania zwracamy uwagę, iż aktualnie ponosimy wysokie koszty utrzymania esplanady (ochrona, architekt, inwentaryzacja dotychczas wykonanych prac, aktualizacja dokumentacji architektonicznej – na ukończeniu).

Odnosząc się do kwestii partycypacji stron w kosztach remontu esplanady , z uwagi na wygaśnięcie aneksu do porozumienia z dnia 10.03.2021 roku, zwracamy się o zawarcie aneksu na warunkach: 66 procentowy udział gminy i 34 procentowy udział Spółdzielni.

Jednocześnie pragniemy zaważyć , iż zgodnie z art. 289 k.c. **obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej**. Zatem, jeżeli przyjmiemy skuteczność ustanowionej

służebności ze względu na jej cel określony w porozumieniu z dnia 10 marca 2021 roku (ciąg pieszo – rowerowy o charakterze publicznym), to co do zasady to Gmina Wrocław winna w całości finansować remont i utrzymanie esplanady.

Wyrażamy nadzieję na szybkie zawarcie aneksu do porozumienia, które ureguluje poruszone w piśmie kwestie.

W załączeniu przedkładamy uchwały nr 51/2024 i 53/2024 z dnia 4.11.2024 r. aktualnych podstaw powołania Zarządu Spółdzielni.

Z wyrazami szacunku

Anna Kondrasiuk

Anna Kondrasiuk
Prezes Zarządu SM PIAST

Waldemar Chudzik
Waldemar Chudzik
Zastępca Prezesa Zarządu SM PIAST