

ZARZĄDZENIE NR 5....
Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
z dnia 01 lutego 2007 r.

w sprawie :przyjęcia procedury określającej zasady i tryb postępowania w zakresie zasad zwrotu lokali mieszkalnych do dyspozycji właścicieli w budynkach o własności prywatnej znajdujących się w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie .

§ 1

Na podstawie dyspozycji Zastępcy Prezydenta Miasta Lublin, Pana Pawła Fijałkowskiego, określonej w piśmie znak WSS/GM/XII/71404/Wł/3/07 z dnia 11.01.2007 r., wprowadzam do stosowania tekst procedury (załącznik nr 1) w zakresie zasad zwrotu lokali mieszkalnych do dyspozycji właścicieli w budynkach o własności prywatnej znajdujących się w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Lublin, dnia 01.02.2007 r.

p.o. DYREKTORA
mgr inż. Henryk Macek

RADCA PRAWNY
Jerzy Mroczek

PROCEDURA

określająca zasady i tryb postępowania w zakresie zasad zwrotu lokali mieszkalnych do dyspozycji właścicieli w budynkach o własności prywatnej znajdujących się w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

§ 1

Procedura dotyczy lokali mieszkalnych w budynkach prywatnych, w których zarząd jest sprawowany przez ZNK na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

§ 2

1. Zwrot lokalu mieszkalnego właścicielowi następuje w przypadku fizycznego przejęcia lokalu przez ZNK i ustania przyczyn prawnych uniemożliwiających wydanie lokalu właścicielowi (sprawa zameldowania osób poprzednio korzystających z lokalu).

2. Informacja o możliwości przejęcia lokalu wysyłana jest listem poleconym do wszystkich współwłaścicieli nieruchomości ustalonych przez ZNK na podstawie posiadanych dokumentów. Okres oczekiwania na decyzję właścicieli dotyczącą przejęcia lokalu wynosi 2 tygodnie od daty dostarczenia w/w korespondencji.

3. Przyjmuje się następujące kryteria oddawania lokalu do dyspozycji danemu współwłaścicielowi /wg. kolejności realizacji/:

- zwrot następuje współwłaścicielowi, który zadeklarował wolę przejęcia zarządu nieruchomością, w której zlokalizowany jest lokal,
- zwrot następuje współwłaścicielowi, który uzyskał zgodę pozostałych współwłaścicieli na przejęcie danego lokalu do swojej dyspozycji,
- zwrot następuje współwłaścicielowi, który posiada najwyższy udział w nieruchomości nie mający pokrycia w powierzchni posiadanych lokali,
- pozostałym współwłaścicielom.

4. W przypadku przejęcia wolnego lokalu przez współwłaściciela nieruchomości bez dyspozycji ZNK, ZNK zobowiązany jest do poinformowania pozostałych współwłaścicieli o fakcie samowolnego zajęcia, zostawiając do ich indywidualnego rozstrzygnięcia sprawę ubiegania się od sprawcy zajęcia przekazania lokalu do swojej dyspozycji, łącznie z ewentualnością skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

5. Lokale wydawane są właścicielom w aktualnym stanie technicznym, określonym w chwili przejęcia lokalu od dotychczasowego użytkownika.

§ 3

Całokształt prac związanych z przekazaniem lokalu mieszkalnego właścicielom nieruchomości prowadzony jest przez Referat Lokali Mieszkalnych ZNK

§ 4

Decyzję o przekazaniu lokalu mieszkalnego danemu współwłaścicielowi podejmuje Dyrektor ZNK.

RADCA PRAWNY
Jerzy Mroczek
Jerzy Mroczek

p.o. DYREKTORA
mgr inż. Henryk Łacek
mgr inż. Henryk Łacek



Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Pl. Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 443 5191,
fax: +48 81 443 5193, e-mail: zastepcy.prezydenta2@lublin.eu

Lublin, dn. 11.01.2007 r.

WSS/GM/XII/71404/WI/ 3 /07

ZNK Lublin
WPŁYNĘŁO

Dn. 2007 01-25

L.dz. zsl.
podpis. 1132

Dyrektor
Zarządu Nieruchomości Komunalnych
ul. Grodzka 12
20-212 Lublin

dot. wolnych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych.

W nawiązaniu do dotychczasowych procedur związanych z przekazywaniem wolnych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność osób fizycznych, do dyspozycji współwłaścicieli, informuję co następuje:

Z uwagi na fakt, iż czynności związane ze zwrotem lokali do dyspozycji współwłaściciela mają oparcie w przepisach Kodeksu cywilnego jak i ustawy o własności lokali, kompetentną stroną w tym procesie jest Zarząd Nieruchomości Komunalnych. Wynika to z umocowania statutowego uprawniającego do prowadzenia zarządu nieruchomościami o nieustalonym statusie prawnym – własnościowym na zasadach określonych w kodeksie cywilnym a dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

W sytuacji wystąpienia lokalu wolnego (pod względem fizycznym i prawnym) Z.N.K. każdorazowo podejmuje szereg czynności, między innymi informując uprawnione strony o lokalu wolnym, szacując zakres i koszty ewentualnego remontu lokalu. W tym stanie rzeczy Zarządca, w sposób wyczerpujący może doprowadzić do wystarczającego jednostronnego uznania, czy spełnione zostały wymogi umożliwiające przekazanie lokalu do dyspozycji współwłaściciela i w konsekwencji dokonać takiego przekazania, zawiadamiając o tym Urząd.

Należy podkreślić, że obowiązujące w tym zakresie przepisy (ustawa o ochronie praw lokatorów..... oraz Kodeks cywilny) nie obligują Gminy (Urzędu) do występowania w przedmiotowej sprawie w charakterze strony rozstrzygającej.

Powyższe uregulowania dotyczyć będą sytuacji, gdy nieruchomość stanowi w całości własność lub współwłasność osób fizycznych.

W przypadku budynków, w których Gmina posiada swoje udziały, zwrot lokalu mieszkalnego winien być poprzedzony uzyskaniem zgody Gminy.

Z uwagi na fakt, iż obecnie, z właściwym skutkiem, zwroty zarządu nieruchomości dokonyje Zarząd Nieruchomości Komunalnych, należy uznać za słuszne aby przekazywanie do dyspozycji współwłaścicieli wolnych lokali realizowane było również przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych.

Przedmiotowe uregulowania proponuję wprowadzić od 1 lutego 2007 roku.

Otrzymują:

1. Adresat
2. WSS/GM-a/a

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Paweł Fijałkowski