

Kraków dn. 08.12.2023 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Dom dla Młodych”

INFORMACJA nr 4/12/2023

w sprawach bieżących

Dotyczy: odpowiedzi na pismo części mieszkańców z bloku Szwedzka 23 w przeglądów technicznych bloku październik 2023 r.

Zarząd SM „Dom dla Młodych” informuje, iż w dniu 08 grudnia br. pismem nr SM”DdM”/JT/ZS/3918/2023/1504 udzielił odpowiedzi wszystkim mieszkańcom bloku przy ul. Szwedzkiej 23 na pismo z października 2023 (data wpływu do SM 23.10.2023 r.) w przedmiocie przeglądów technicznych – październik 2023 r. - kopia pisma w załączeniu.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych”

Otrzymują:

1 x adresat

1 x a/a

Załącznik:

1 x pismo nr SM”DdM”/JT/ZS/3918/2023/1504 z dnia 08.12.2023



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych” w Krakowie
30–619 Kraków, ul. Turniejowa 65, tel.: 12 654–59–08, 12 654–59–09,
fax: 12 659-47-40, tel. do Działu Technicznego: 12 659–57–00.

www.smddm.pl

info@smddm.pl

Godziny przyjęć stron: poniedziałek: 9³⁰ - 17³⁰,
wtorek, środa, piątek: 7³⁰ - 12⁰⁰, czwartek: **dzień wewnętrzny** - nieczynne.

SM"DdM"/JT/ZS/3918/2023/1504

Kraków dnia 07.12.2023 r.

Szanowni Mieszkańcy Budynku Przy ul. Szwedzkiej 23

Dotyczy: **odpowiedzi na pismo z dnia 23-10-2023 r. ws przeglądów technicznych – październik 2023 r.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w odpowiedzi na pismo 30 mieszkańców bloku z dnia 23-10-2023 roku w/s przeglądów technicznych bloku z października 2023 r w zakresie stanu konstrukcji balkonowych loggii w Państwa bloku poniżej informuje, że:

- Ad.1 stan konstrukcji balkonowych loggii jest monitorowany przez Spółdzielnię w trakcie corocznych przeglądów technicznych przeprowadzanych przez Spółdzielnię zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Faktem jest, że przedmiotowe loggie mają już 29 lat i są w znacznym stopniu zużyte jednak stan ich zużycia na obecną chwilę (po ostatnim przeglądzie) nie kwalifikuje ich do natychmiastowej wymiany.
- Ad. 2 wg opinii prawnej i architektonicznej, które posiada Spółdzielnia przedmiotowe loggie są elementami elewacji budynku i wymiana ich zgodnie z przytaczanym przez Państwa orzeczeniem Sądu Najwyższego sygn. Akt III CZP 10/08 z dnia 07.03.2008 roku oraz postanowieniem Sądu sygn.. V CSK 31/10 **powinna być wykonana ze środków finansowych funduszu remontowego bloku.**
- Ad.3 wymiana jednej zabudowy loggii wg oferty, którą Spółdzielnia uzyskała w miesiącu listopadzie to ok. 5.000,- zł. Uwzględniając, iż do wymiany jest 40 szt. loggii to łączny koszt wymiany zamyka się kwotą ok 200.000,- zł. Na dzień 30 listopada 2023 r. Państwa blok posiada na funduszu remontowym środki w kwocie: 989,05 zł. Aby sfinansować wymianę przedmiotowych loggii Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej z wnioskiem o podwyższenie odpisu na fundusz remontowy bloku dla lokali mieszkalnych o 0,30 zł/m² w planie funduszu remontowego na rok 2024, co da roczny odpis w roku 2024 na poziomie : 99.573,78 zł, a w roku 2025 w wysokości: 107.029,98 zł.
Przy proponowanym odpisie wymiana przedmiotowych loggii byłaby możliwa w roku 2026 przy założeniu że w latach 2024 – 2025 poza robotami awaryjnymi na budynku nie będą wykonywane żadne inne prace.

Z poważaniem,

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych”

Otrzymują:

1 x Adresat

1 x Rada Nadzorcza

1 x A/A

Mieszkańcy Bloku
ul. Szwedzka 23
30-324 Kraków

Kraków, październik 2023r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Dom dla Młodych

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH”

Wpłynęło dnia 23.10.2023
L.D. 3440 Podpis: [podpis]

Dotyczy: przeglądu technicznego październik 2023

Szanowni Państwo,

chcemy zainteresować Państwa jako administratora naszego budynku fatalnym stanem naszych konstrukcji balkonowych (loggi) od strony ul. Monte Cassino.

Wspomniane konstrukcje od samego początku nie były niestety dobrym wyborem inwestora. Bardzo szybko zaczęły ujawniać się mankamenty zamontowanych metalowych szkieletów z szybami w postaci pęknięć, korozji i odpadania niektórych części jak np. zamontowanych zasów (zamknięć okiennic).

Dolna część konstrukcji wyposażona jest w uzbrojoną szybę, która na skutek drgań na jakie narażony jest budynek niemal w każdym mieszkaniu jest popękana.

Górna część natomiast składająca się z 7-10 szklanych kwater z szybami osadzonymi na kicie szklarskim na skutek upływu czasu stała się nieszczelna i trudna w obsłudze (zamykanie/otwieranie). Poluzowane szyby w nieszczelnych obramowaniach grożą wypadnięciem.

W całości frontowa część loggi będąca również składową częścią elewacji jest nieszczelna i przy większych deszczach powoduje zalewanie powierzchni wewnętrznych.

Przez niemal 30 lat użytkowania każdy z mieszkańców próbował na własną rękę na bieżąco latać dziury i radzić sobie z mankamentami w użytkowaniu albo znosił wszelkie niedogodności, ale teraz uważamy, że najwyższy czas aby zająć się tym tematem, ponieważ z roku na rok stan tych konstrukcji jest coraz gorszy, nie wspominając już o aspektach estetycznych.

Prosimy o zajęcie się powyższą sprawą i przedstawienie nam możliwości jakie mielibyśmy do wyboru, ew.kosztorysu itp. Chcielibyśmy sfinansować tę inwestycję ze środków funduszu remontowego. Zdajemy sobie sprawę jak poważna jest to inwestycja, ale odkładanie tego w czasie powoduje tylko coraz większy dyskomfort i niedogodności. Metalowe konstrukcje są na trwałe związane z elewacją i stanowią jej część w związku z tym żaden z mieszkańców nie jest w stanie i nie może z punktu prawnego w nią ingerować.

W przeszłości podważali Państwo tezę, że leży to w gestii Spółdzielni, dlatego przekazujemy w załączniku interpelację skierowaną do ministra rozwoju i technologii dotyczącą podnoszonej kwestii oraz odpowiedź na nią podpartą Orzecznictwem SN sygn.. akt IIICZP 10/08 oraz postanowieniem sygn.. akt V CSK 31/10.

Mieszkańcy bloku Szwedzka 23

W załączeniu:

- interpelacja
- podpisy części mieszkańców popierających inwestycję

d.w. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Dom dla Młodych

**Interpelacja nr 31425 do ministra rozwoju i technologii w sprawie luki prawnej,
dotyczącej przynależności balkonów, loggi i tarasów w budynkach wspólnot i spółdzielni
mieszkaniowych**

Szanowny Panie Ministrze,

od dawna balkony, loggie i tarasy we wspólnocie mieszkaniowej stanowią kwestie sporne, bo nie są zakwalifikowane w ustawie o własności lokali ani jako pomieszczenia przynależne, ani należące do powierzchni wspólnej. Z jednej strony bowiem są wyłącznie użytkowane przez właścicieli mieszkań, bo mają osobne wejście z lokalu, co wyklucza je jako część nieruchomości wspólnej (zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali). Z drugiej strony nie są wymienione w art. 2 ust. 4 tejże ustawy jako pomieszczenia przynależne tak jak: piwnice, strych, komórka czy garaż. Dodać należy, że balkon, loggia i taras stanowią element architektonicznej elewacji budynku, więc właściciel nie może np. pomalować ich w dowolnym kolorze lub przebudować, pod tym względem są zatem traktowane jako elementy nieruchomości wspólnej. Zwyczajowo wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe koszty ich remontu dzielą odpowiednio między wszystkich członków, jednak niewątpliwie osoby, które balkonu, loggii ani tarasu nie mają, są w tym przypadku pokrzywdzone.

Także do mnie zgłosili się mieszkańcy, którzy nie mają balkonu, a wspólnota mieszkaniowa obciąża ich za remont tych części. Są to sumy niebagatelne, bo właściciela niedużej kawalerki wspólnota zmusza do spłaty w ratach 7 tys. zł. Z rozpraw sądowych wynika, że również sądy napotykają na trudności z rozstrzygnięciem sporów o to, czy zakwalifikować balkon do części wspólnej czy przynależnej, bo ani w ustawie o własności lokali, ani w ustawie Prawo budowlane nie ma nawet definicji pojęcia balkon.

Ta kwestia powinna zatem zostać uregulowana, bo w indywidualnych negocjacjach z zarządem wspólnoty mieszkaniacze występują ze słabszej pozycji.

W związku z powyższym proszę o odpowiedź na następujące pytania:

Jak zaleca resort, by interpretować obecną ustawę o własności lokali w odniesieniu do problemu zakwalifikowania balkonów, loggii i tarasów?

Czy uchwała wspólnoty mieszkaniowej, zobowiązująca wszystkich mieszkańców (nawet tych, którzy balkonu nie mają), do ponoszenia kosztów remontu tych części, jest zgodna z obowiązującą ustawą?

Z wyrazami szacunku Joanna Fabisiak, 11.02.2022 r.

Odpowiedź na interpelację nr 31425

Szanowna Pani Marszałek, odpowiadając na interpelację nr 31425 wniesioną przez Posel Joannę Fabisiak dotyczącą statusu prawnego balkonów, loggii oraz tarasów w budynkach wspólnot mieszkaniowych informuję, że o zakwalifikowaniu konkretnych elementów budynku do nieruchomości wspólnej mówi art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), dalej zwanej uwl, zgodnie z którym stanowi ją grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Elastyczna redakcja tego przepisu wynika z faktu, że w przypadku budynku wielorodzinnego trudne jest jednoznaczne wskazanie, jaka część budynku służy do wyłącznego użytku danego właściciela, a jaka część powinna stanowić nieruchomości wspólną. Powyższe dotyczy balkonów i loggii, ale też np. rozprowadzonych w budynku instalacji.

Pomimo że uwl. jak również ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351) nie zawierają ustawowej definicji "balkonu", „loggia” czy „taras”, to w praktyce pojęciem tym określa się zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym i architektonicznym części budynku, składające się z płyty podłogowej z elementami wykończenia i metalowej balustrady, usytuowane na zewnątrz względem pomieszczeń mieszkalnych.

W literaturze prawniczej definiuje się balkon jako element architektoniczny budynku stanowiący najczęściej żelbetonową płytę z balustradą lub obmurowaniem, zawieszoną wspornikowo lub wspartą na wystających ze ściany wspornikach; przez loggię należy rozumieć wnęki w budynku, otwarte na zewnątrz i oddzielone drzwiami i oknem od pomieszczeń wewnętrznych; zaś przez taras - poziomą powierzchnię na wysokości parteru, piętra lub na dachu najczęściej ogrodzoną balustradą lub murkiem.

Warto zauważyć, że art. 3 ust. 2 uwl. odwołuje się do kryterium funkcjonalnego wskazując, że nieruchomością wspólną są te części budynku, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”.

Nie chodzi tu przy tym o „użytek” w wąskim tego słowa znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku, powiązanej z jej dostępnością. Pojęcie „użytku” w rozumieniu tego przepisu ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji, jaką pełni dana część budynku. W konsekwencji każda część budynku, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu, powinna być uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej. **Tym samym balkony (loggie, tarasy) w zależności od tego, czy służą wyłącznie właścicielowi danego lokalu, czy też są przeznaczone także do użytku innych właścicieli lokali (balkony ciągłe), mogą stanowić bądź część składową konkretnych lokali, bądź zaliczać się do nieruchomości wspólnej.**

W kwestii kwalifikacji balkonów i loggii należy odwołać się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, który w uchwale z 7.3.2008 r., sygn. akt III CZP 10/08, oraz w postanowieniu z 14.7.2010 r., sygn. akt V CSK 31/10, stwierdził, że balkon służący do wyłącznego użytku właścicieli danego lokalu stanowi pomieszczenie pomocnicze tego lokalu [1]. Zarówno balkon, jak i loggia, służy bowiem zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, m.in. wypoczynku, wykazując związek funkcjonalny z pozostałą częścią lokalu. Właśnie ów związek funkcjonalny, a nie to, czy jest to pomieszczenie wydzielone ścianami, nakazuje zaliczyć balkon do pomieszczeń pomocniczych w rozumieniu art. 2 ust. 2 uwl. Oczywiście jest, że owa „przestrzeń wewnętrzna” służy do użytku wyłącznie właścicielowi tego lokalu, który ma do niej dostęp. Przeznaczeniem balkonu jest - zdaniem sądu - zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i właśnie spełnienie tego kryterium o charakterze funkcjonalnym przesądza o jego statusie.

Tym samym te elementy balkonu (loggii), które służą wyłącznie do zaspokajania potrzeb właścicieli lokali, są częściami składowymi danego lokalu. W praktyce jest to zatem wewnętrzna przestrzeń balkonu, wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem. Przyjąć należy, że własność lokalu rozciąga się również na

posadzkę niestanowiącą elementu izolacji budynku. Przykładowo wskazać można na położone na płycie balkonu płytki ceramiczne, które nie stanowią równocześnie izolacji budynku. Konsekwentnie właściciel lokalu będzie mógł taką posadzkę wymienić, a także zobowiązany jest samodzielnie pokrywać koszty jej utrzymania.

Sąd uznał zarazem, że elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkane w lokalu stanowią części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem – na podstawie art. 3 ust. 2 uwl – powinny być kwalifikowane jako nieruchomości wspólne.

Innymi słowy zewnętrzne elementy konstrukcyjne balkonu (loggii), które nie służą wyłącznie właścicielowi lokalu, stanowią element nieruchomości wspólnej. Należy do nich zaliczyć płytę balkonową wraz z towarzyszącą jej izolacją, balustradę balkonu oraz elementy balkonu stanowiące fragmenty elewacji budynku, która co do zasady jest nieruchomością wspólną.

Powyższe rozróżnienie i kwalifikacja elementów balkonu (loggii) jest podstawą nie tylko do określenia podmiotów zobowiązanych do ponoszenia kosztów jego utrzymania, ale także podmiotów odpowiedzialnych w przypadku wyrządzenia szkody wskutek np. oderwania się w całości lub części balkonu. Na tej podstawie właściciel lokalu obowiązany jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem części balkonu (loggii) służącej wyłącznie zaspokajaniu jego potrzeb mieszkaniowych; natomiast wydatki na utrzymanie elementów konstrukcji balkonu (loggii) stanowiących nieruchomości wspólne, obciążają wspólnotę mieszkaniową.

To na wspólnocie ciąży bowiem obowiązek utrzymania części wspólnych budynku, obejmujący ich modernizację, remonty i bieżącą konserwację, jak również estetykę. Trzeba zauważyć, że stosownie do art. 12 ust. 2 uwl koszty utrzymania nieruchomości wspólnej spoczywają na wszystkich członkach wspólnoty, stosownie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Brak jest zatem podstaw do różnicowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na te elementy, z których członek wspólnoty faktycznie korzysta. O zakresie utrzymania konkretnych części budynku, a tym samym związanego z tym ponoszenia ich kosztów, przesądza bowiem fakt zaklasyfikowania danego pomieszczenia, elementu, konstrukcji czy urządzenia do nieruchomości wspólnej. Tym samym dla obowiązków partycypacji przez każdego z właścicieli w kosztach utrzymania elementów balkonów (loggii) stanowiących nieruchomości wspólne bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy każdy z właścicieli posiada lokal wyposażony w balkon (loggię).

Podsumowując, elementy balkonu (loggii) niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli lokali stanowią części składowe nieruchomości wspólnej, natomiast te elementy, które służą do zaspokajania potrzeb właścicieli lokali są częściami składowymi danego lokalu.

Za przyjęciem powyższego poglądu przemawiają argumenty natury funkcjonalnej. Z jednej strony, zabezpiecza on interesy właścicieli lokali (przede wszystkim możliwość swobodnego dysponowania przestrzenią „wewnątrz” balkonu), a z drugiej strony, przenosi odpowiedzialność za ich utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym na wspólnotę mieszkaniową.

Analogicznie należy potraktować znajdujące się w budynku wspólnoty mieszkaniowej tarasy, gdyż pełnią podobną funkcję jak balkony przynależne do konkretnych lokali. Jak zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 21.11.2008 r., II OSK 1442/07, **prawo własności**

przysługujące właścicielom poszczególnych lokali obejmuje również tarasy, a dokładnie ich powierzchnię, warstwę wykończeniową oraz przestrzeń wykorzystywaną do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez właścicieli lokalu. Tylko w tym zakresie właściciele ci mają – wynikający z art. 13 ust. 2 uwl – obowiązek utrzymywania przynależnego do nich tarasu w należytym stanie. Natomiast płyta podłogowa (stropowa) jako element konstrukcyjny budynku stanowi element, za którego stan ponosi odpowiedzialność wspólnota, gdyż jest to element architektoniczny konstrukcji tarasu trwale połączony z bryłą budynku.

Ustawa o własności lokali zawiera zatem regulacje, które w sposób systemowy określają definicję nieruchomości wspólnej. Ustawa nie wymienia, które części budynku należą do nieruchomości wspólnej, lecz definiuje ją w sposób funkcjonalny.

Piotr Uściński, 08 marca 2022 r.

[1] Zgodnie z § 3 pkt 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) jest to pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowywania posiłków, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności.