

Jastrzębie-Zdrój, 05.08.2025 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA”

ul. Wielkopolska 5A

44-335 Jastrzębie Zdrój

465/4.2.0/465/25

Dotyczy : Odpowiedź na pismo z dnia 4.08.2025 r.

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 4 sierpnia 2025 r., pragniemy przedstawić nasze stanowisko w sprawie korzystania przez Spółdzielnię z terenu o powierzchni 496,70 m²

Jednocześnie informuję, iż powierzchnia może ulec korekcie w związku z przeprowadzaną inwentaryzacją terenu.

Informujemy, że wskazany metraż 496,70 m² dotyczy wyłącznie parkingu zlokalizowanego wzdłuż Państwa bloku. Miejsca parkingowe przeznaczone dla naszych najemców w lokalach usługowych znajdują się na dwóch mniejszych parkingach, które nie wchodzą w podany przez Państwa metraż. Tym samym powierzchnia użytkowana przez Spółdzielnię nie obejmuje przestrzeni przeznaczonej do obsługi naszych najemców.

W 2002 roku Spółdzielnia przystosowała nasz teren pod parking bez zawarcia jakiegokolwiek umowy. Fakt, że zgodzono się wówczas na realizację inwestycji, nie oznacza, że uzyskano prawo do dalszego, nieodpłatnego korzystania z gruntu. Przez wszystkie te lata to TBS Daszek ponosił ciężar podatków oraz kosztów związanych z użytkowaniem działki. Brak działań z Państwa strony w kierunku uregulowania tej sytuacji potwierdza jedynie, że korzystanie z nieruchomości odbywało się bez tytułu prawnego.

W naszej ocenie zachowanie to może zostać uznane za bezumowne korzystanie z terenu, a faktyczne zagospodarowanie go wyłącznie na potrzeby mieszkańców Spółdzielni – za działanie na granicy zawłaszczenia.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA”	
Nr. 3404	Symbol. DT- [signature]
data wpływu	05 SIE. 2025
Wiodący	Współpr.

Podtrzymujemy swoje stanowisko, że mając na względzie obowiązujące przepisy prawa cywilnego, w szczególności art. 224–225 oraz art. 230 Kodeksu cywilnego, jesteśmy uprawnieni do naliczenia wynagrodzenia za trzyletni okres bezumownego korzystania nieruchomości. Brak umowy i brak jakichkolwiek opłat z Państwa strony w tym okresie potwierdzają zasadność naszego stanowiska.

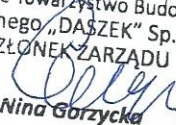
Pragniemy doprecyzować, że umowa zawarta z firmą IT Parking Sp. z o.o. nie została przez nas rozwiązana. Skierowane do firmy zapytanie dotyczyło wyłącznie warunków ewentualnego wypowiedzenia umowy – zarówno natychmiastowego, jak i z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Podanie kosztu natychmiastowego wypowiedzenia miało wyłącznie charakter informacyjny – dla ułatwienia potencjalnego, szybkiego rozwiązania problemu.

W trosce o dobro mieszkańców, najemców oraz dla dobra dalszych rozmów, tymczasowo wstrzymaliśmy pobór opłat parkingowych oraz wystawianie mandatów na okres dwóch tygodni. Po upływie tego okresu opłaty zostaną ponownie naliczane przez firmę IT Parking. W tym czasie oczekujemy na podjęcie przez Państwa stosownych decyzji i konkretnej propozycji rozwiązania sytuacji.

Jesteśmy otwarci na dalszy dialog, jednak podtrzymujemy swoje stanowisko w zakresie roszczeń związanych z bezumownym korzystaniem z terenu. Liczymy na podjęcie przez Państwa konstruktywnych działań w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

Z poważaniem,

 Jastrzębskie TBS
„DASZEK” Sp. z o.o.
PROKURENT
Miroslaw Lasek

Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa
Spółeczności „DASZEK” Sp. z o.o.
CZŁONEK ZARZĄDU

Nina Gorzycka

Jastrzębie-Zdrój, 06.08.2025 r.

GZM.618.73.2025

**Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
„Daszek” sp z o.o.
ul. 1 Maja 15
44-330 Jastrzębie-Zdrój**

Jastrzębie TBS „Daszek”
sp. z o.o.
wpłynęło dn. 06.08.2025
L. dz. TBS/4.3.01/6025

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 05 sierpnia 2025 r pragniemy ponownie podkreślić, że pozostajemy otwarci na kontynuację rozmów w przedmiotowej sprawie, mając na celu jej polubowne i konstruktywne rozwiązanie.

Jednocześnie przypominamy, że to Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w 2002 roku, za zgodą ówczesnego użytkownika wieczystego – Gminy Jastrzębie-Zdrój – przystosowała teren pod budowę parkingu. Zgoda ta została udzielona pisemnie (pismo z dnia 5 czerwca 2002 r., znak GN-72213/10/02), a następnie potwierdzona decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przez Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój w dniu 28 czerwca 2002 r. (nr Ar.7353-116/02). Chcielibyśmy zwrócić uwagę na rzecz oczywistą – pozwolenie na budowę nie zostałyby wydane bez prawa do dysponowania gruntem.

Teren, o którym mowa, został przekazany TBS Daszek dopiero w 2006 roku – już z istniejącym parkingiem – co potwierdzają zapisy w księdze wieczystej. TBS Daszek przejęło nieruchomości ze świadomością braku umowy dzierżawy z naszą Spółdzielnią oraz z wiedzą o faktycznym sposobie użytkowania terenu.

W związku z powyższym stoimy na stanowisku, że korzystanie z nieruchomości odbywa się na podstawie zgody pierwotnego właściciela (użytkownika wieczystego), która nigdy nie została cofnięta. Okoliczności sprawy wskazują na stosunek prawny użyczenia, który może istnieć nawet nieformalnie (art. 60 Kodeksu Cywilnego). Tym samym nie sposób uznać, że mamy do czynienia z bezumownym korzystaniem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

Na terenie miasta funkcjonuje wiele lokalizacji, którymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” wspólnie zarządza z Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój — zarówno w zakresie terenów, jak i lokali. Dotychczasowa współpraca układa się wzorowo i nigdy nie dochodziło do żadnych sporów. Wierzymy, że również w tej sprawie możliwe jest wypracowanie rozwiązania w duchu dobrosąsiedzkiej współpracy, z korzyścią dla mieszkańców.

Z uwagi na eskalację napięć społecznych oraz niepotrzebne skonfliktowanie mieszkańców Spółdzielni – będących jednocześnie mieszkańcami Miasta Jastrzębie-Zdrój

- w tym również z lokalnymi władzami, proponujemy rozwiązanie definitywne: zakup przedmiotowego terenu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „NOWA”.

Jesteśmy gotowi niezwłocznie podjąć wszelkie niezbędne działania w celu realizacji zakupu, w tym: zlecić i sfinansować geodezyjne wydzielenie działki, pokryć koszty wykonania operatu szacunkowego niezbędnego do określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Do czasu zawarcia aktu notarialnego proponujemy podpisanie umowy najmu na warunkach określonych w naszej wcześniejszej korespondencji z dnia 31.07.2025 roku.

Pozostajemy gotowi do dalszych rozmów i współpracy w celu możliwie jak najszybszego i polubownego uregulowania przedmiotowej sprawy.

Otrzymują:

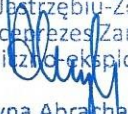
1 x Adresat

1 x a/a

1 x Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA”
w Jastrzębiu-Zdroju
Wiceprezes Zarządu
ds. ekonomiczno-finansowych
Główny Księgowy

Magdalena Wojtczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA”
w Jastrzębiu-Zdroju
Wiceprezes Zarządu
ds. technicznych-eksploatacyjnych

Lucyna Abrahamczyk

Jastrzębie-Zdrój, 6 sierpnia 2025r.

GZM.618.73.2.2025

**Szanowny Pan Prezydent
Michał Urgoł
Urząd Miasta Jastrzębie-Zdrój
Al. J. Piłsudskiego 60
44-335 Jastrzębie-Zdrój**

Panie Prezydencie,

w związku z trwającym sporem pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „NOWA” a Jastrzębskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Daszek” Sp. z o.o. dotyczącym terenu, na którym znajduje się parking przy ul. Turystycznej ponownie zwracamy się z uprzejmą prośbą o podjęcie roli mediatora w tej sprawie.

Pragniemy przypomnieć, że już w dniu 4 lipca 2025 r. skierowaliśmy do Pana Prezydenta pismo z prośbą o wsparcie w rozwiązaniu zaistniałego konfliktu. Niestety, do dnia dzisiejszego nie otrzymaliśmy odpowiedzi. Mimo to wyrażamy nadzieję, że zechce Pan zaangażować się w sprawę, która – naszym zdaniem – niepotrzebnie eskaluje i nie służy żadnej ze stron, a przede wszystkim nie służy mieszkańcom naszego Miasta.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” od lat współpracuje z Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój w zakresie zarządzania wieloma lokalizacjami – zarówno terenami, jak i lokalami. Współpraca ta zawsze przebiegała w sposób wzorowy, bez jakichkolwiek konfliktów. Wierzymy, że również w tej sytuacji możliwe jest wypracowanie rozwiązania w duchu dobrosąsiedzkiej współpracy i z uwzględnieniem interesu mieszkańców.

W oświadczeniach wydanych na stronie TBS można przeczytać, że: „po interwencji Pana Prezydenta Miasta Michała Urgoła i Pana Posła Grzegorza Matusiaka TBS podjął działania zmierzające do anulowania nałożonych mandatów oraz renegotjacji umowy zawartej z firmą obsługującą parking”, natomiast w najnowszym oświadczeniu czytamy, że

„tymczasowo wstrzymujemy pobór opłat parkingowych oraz wystawianie mandatów na terenie osiedla, na okres do dnia 15.08.2025 r., jeśli Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nowa" nie podejmie konkretnych decyzji, celem nawiązania współpracy z TBS „Daszek”.

Z naszej strony deklarujemy pełną otwartość na rozmowy oraz chęć definitywnego uregulowania stanu prawnego nieruchomości – w obecnej sytuacji najwłaściwszym wydaje się zakup spornego terenu, a do czasu dopełnienia wszelkich formalności zawarcie umowy najmu.

Będziemy wdzięczni za Pana włączenie się w tę sprawę i pomoc w wypracowaniu rozwiązania, które pozwoli zakończyć ten niepotrzebny konflikt.

W załączeniu przesyłamy całą dokumentację dotyczącą powyższej sprawy.

Otrzymują:

1 x Adresat

1 x a/a

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA”
w Jastrzębiu-Zdroju
Wiceprezes Zarządu
ds. ekonomiczno-finansowych
Główny Księgowy
Magdalena Wojtczak

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA”
w Jastrzębiu-Zdroju
Wiceprezes Zarządu
ds. techniczno-eksploatacyjnych
Lucyna Abramczyk