



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-2366/LIX/08

Kraków,

22 APR 2008

Pan
Łukasz Osmenda
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie umowy najmu z Apteką GALEN, zgłoszoną na LIX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 3 grudnia 2008 r., uprzejmie informuję:

Budynek położony na os. Na Skarpie 60 został przejęty do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków jako były Hotel Pielęgniarek Szpitala Specjalistycznego im. S. Żeromskiego w dniu 3 marca 2004 r. Jest to czterokondygnacyjny budynek typu internatowego, w którym znajduje się 68 niesamodzielnych lokali mieszkalnych, tj. garsoniery bez łazienek i ubikacji oraz 3 lokale użytkowe, w tym Apteka Prywatna GALEN oraz gabinet lekarski. Budynek nie posiada indywidualnych liczników zużycia mediów - energii elektrycznej, gazu oraz zimnej i ciepłej wody; znajdują się tam łazienki i ubikacje zbiorowego użytku położone w prawym jego skrzydle oraz wspólne kuchnie położone w strefie środkowej.

Od czasu przejęcia budynku w zarząd gminny istniała potrzeba usamodzielnienia lokali mieszkalnych oraz dostosowania ich struktur do potrzeb Gminy. Ze względu na deficyt lokali zamiennych, do których należałoby przekwaterować najemców ponad sześćdziesięciu lokali mieszkalnych w celu dokonania kompleksowej i kosztownej przebudowy budynku, postanowiono rozłożyć ją na wiele etapów i przeprowadzić bez wykwaterowania najemców.

Ze względu na zaległości ze strony najemcy apteki w opłatach czynszowych, które według stanu na dzień 3 sierpnia 2005 r. wynosiły 35 861 zł oraz trwające wówczas przygotowania do inwestycji, Zarząd Budynków Komunalnych został zobowiązany do rozwiązania umowy najmu, czego dokonał pismem znak: EU.4141/2332/05 z dnia 7 listopada 2005 r., ze skutecznością na dzień 28 lutego 2006 r. Zatem przyczyna rozwiązania najmu była najemcom apteki znana.

W 2006 r. na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych została opracowana wielobranżowa dokumentacja projektowa przewidująca usamodzielnienie garsonier o powierzchni 21 m², łączenie garsonier o powierzchni 11 m² w lokale o strukturze dwóch pokoi z kuchnią oraz m.in. powstanie na powierzchni apteki trzech lokali mieszkalnych. Przez tę powierzchnię zostaną przeprowadzone pionowe instalacje wodno-kanalizacyjnej (łącznie 13 sztuk) oraz 2 trzony kominowe dla potrzeb wyżej położonych lokali. Na podstawie tej dokumentacji została wydana w 2007 r. decyzja pozwolenia na budowę, a w roku bieżącym został rozpoczęty I etap przebudowy budynku polegający na wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej w piwnicach oraz wyprowadzeniu z piwnic na wyższe kondygnacje pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji. Roboty te zostały przerwane bowiem w październiku 2008 r. ZBK nie uzyskał zgody użytkowników lokalu użytkowego na wykonanie przewiertów przez stropy, w czterech punktach na powierzchni apteki.

Z powyższych względów aktualne ponowione wypowiedzenie najmu przez ZBK ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2009 r. nie może być cofnięte, bowiem niemożliwa byłaby wówczas realizacja projektu usamodzielnienia lokali położonych nad apteką, na I, II i III piętrze, a także pozyskanie względnie niskim kosztem - w stosunku do cen rynkowych - pilnie potrzebnych Gminie samodzielnych lokali mieszkalnych. Jego skutkiem byłaby dalsza zwłoka w realizacji przebudowy oraz straty finansowe, powodowane koniecznością opracowania zamiennej dokumentacji i ponownego ubiegania się o pozwolenie na budowę. Zwłoka taka spowodowałaby z dużym prawdopodobieństwem protest najemców lokali mieszkalnych, którzy pilnie oczekują możliwości wykonania na własny koszt, indywidualnych łazienek w swoich garsonierach.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach oraz najemców i innych osób uprawnionych do pomocy mieszkaniowej w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 32, poz. 266) oraz w uchwale Nr XXIV288/2007 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków jest zadaniem własnym Gminy Miejskiej Kraków i stanowi dla jej organów wykonawczych wyraźny priorytet nad działalnością komercyjną polegającą na najmie lokali użytkowych lub ich sprzedaży.

Mieszkalnictwo komunalne z natury rzeczy nie jest najbardziej dochodową dziedziną działalności Gminy, a pomimo to Rada Miasta Krakowa corocznie przeznaczają środki na adaptację, budowę, a nawet zakup lokali po cenach rynkowych, czyli najdroższy sposób pozyskiwania lokali. Zatem argumenty natury komercyjnej nie mogą przeważać w przedmiotowej sprawie, wobec ciążących na Gminie obowiązków oraz wobec już poniesionych nakładów na ten cel.

Trudno uznać za racjonalny argument względów społecznych przemawiających za zaniechaniem już realizowanej przebudowy za cenę utrzymania prywatnych usług farmaceutycznych zwłaszcza w kontekście zadawalającej, jeżeli nie nadmiernej dostępności takich usług w Nowej Hucie. Natomiast właściciele Apteki GALEN mają możliwość pozyskania innego lokalu z zasobów Gminy Miejskiej Kraków na warunkach przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa miejscowego lub z zasobu lokali stanowiących własność prywatną.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Machrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Budynków Komunalnych
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Wydział Mieszkalnictwa
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a