



PREZYDENT MIASTA KRAKÓWA

OR-05.0057-2335/LIX/08

Kraków,

24. GRU 2008

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, zgłoszoną na LIX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 3 grudnia 2008 r., uprzejmie informuję:

Aktualnie Gmina Miejska Kraków prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących jej własność na rzecz najemców m.in. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) oraz podjętej na ich podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.

Ad 1.

Jak wynika z aktualnych danych do dnia 4 grudnia 2008 r. w Zarządzie Budynków Komunalnych oczekiwało na realizację 2187 wniosków o wykup lokali mieszkalnych, natomiast w Wydziale Skarbu Miasta UMK około 2900 wniosków. Dla porównania, na dzień 1 lipca 2008 r. w ZBK oczekiwało na realizację 2275 wniosków, a w Wydziale Skarbu Miasta na dzień 31 maja 2008 r. około 1800 wniosków. Zgodnie z obowiązującymi procedurami Wydział Skarbu Miasta prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych realizując wnioski najemców sukcesywnie według kolejności ich wpływu z Zarządu Budynków Komunalnych wraz z kompletem niezbędnych dokumentów, w tym inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i wydanego na jej podstawie zaświadczenia o samodzielności lokalu.

Ad 2.

Decydujący wpływ na wydłużenie czasu realizacji wniosków najemców o wykup od Gminy Miejskiej Kraków najmowanych lokali mieszkalnych miało przede wszystkim zaskarżenie do sądu uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, w wyniku czego sprzedaż lokali mieszkalnych została wstrzymana na 9 miesięcy. W tym czasie do Zarządu Budynków Komunalnych wpływały wnioski, które nie mogły być zrealizowane. Aktualnie trwa uzupełnianie tych wniosków, które następnie przesyłane są do Wydziału Skarbu Miasta. W tym samym czasie Zarząd Budynków Komunalnych realizuje również - w miarę możliwości - wpływające na bieżąco wnioski o wykup lokali. Po

wznowieniu sprzedaży w pierwszej kolejności realizowane były wnioski, których finalizacja została wstrzymana z uwagi na toczące się postępowanie sądowe oraz wnioski zarejestrowane wcześniej, tj. przed zaskarżeniem uchwały.

Uprzejmie informuję, że do sprzedaży lokalu mieszkalnego niezbędna jest jego inwentaryzacja architektoniczno-budowlana. Wykonanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej budynku, w której Gmina Miejska Kraków prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych (i użytkowych) zlecane jest firmom wybranym w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity z 2007 r. Dz. U. Nr 223, poz. 1655) w drodze postępowania przetargowego. Konieczność „wyboru” wykonawcy składającego w ofercie najniższą cenę często skutkuje niską jakością wykonywanego dzieła, o czym świadczą trzy lata doświadczeń Zarządu Budynków Komunalnych w tym zakresie.

Zarząd Budynków Komunalnych działając zgodnie ze swoją procedurą, jak również uchwałą Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. przesyła dokumentację danego budynku do zarządu wspólnoty mieszkaniowej danej nieruchomości, administratora lokali będących jeszcze własnością Gminy, a następnie do Wydziału Skarbu Miasta. Każdy z tych podmiotów ma możliwość, a nawet powinność skontrolowania otrzymanej inwentaryzacji. Właściciele lokali mieszkalnych tworzących wspólnotę mieszkaniową danej nieruchomości często odmawiają udostępnienia lokali do pomiarów, nie widząc w takich działaniach żadnego interesu prawnego. Postępowanie takie znacznie opóźnia wykonanie inwentaryzacji, a często wręcz uniemożliwia wykonawcy rzetelne sporządzenie dokumentacji budynku. Ponadto wspólnoty mieszkaniowe w wielu przypadkach nie akceptują przekazanych im dokumentacji (wykonanych prawidłowo), a Zarząd Budynków Komunalnych nie dysponuje żadnymi możliwościami prawnymi służącymi do uzyskania takiej akceptacji.

Szacunkowo w około 70% dokumentacji znajdowane są różnego typu wady, które muszą być usunięte przez wykonawcę (często wielokrotnie) w ramach gwarancji. Część dokumentacji poprawiana jest przez długi czas ze względu na brak należytej staranności wykonawców. W skrajnych przypadkach Zarząd Budynków Komunalnych jest zmuszony dochodzić swoich roszczeń z tytułu kar umownych za nieusuwanie wad dzieła w terminie na drodze postępowania sądowego. W celu usprawnienia i przyspieszenia pracy Zarząd Budynków Komunalnych podejmuje działania zmierzające do aktualizacji części dokumentacji, w których minął umowny termin gwarancji.

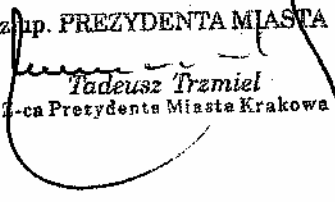
Duże zastrzeżenia w trakcie procedowania wniosków najemców przez Wydział Skarbu Miasta budziła również współpraca z rzeczoznawcami majątkowymi sporządzającymi operaty szacunkowe określające wartość lokali przeznaczonych do sprzedaży. W trzech przypadkach na cztery w drodze przetargu wyłoniono bowiem rzeczoznawców, z którymi wcześniej Gmina nie współpracowała i dopiero w trakcie zlecenia lokali do wyceny zaczęły pojawiać się liczne problemy zarówno z terminowością realizacji zleceń, co skutkowało naliczaniem odpowiednich kar umownych, jak i jakością sporządzanych operatów.

Ponadto w związku ze znacznym wzrostem cen nieruchomości w latach 2006 i 2007 najemcy zgłaszali liczne zastrzeżenia dotyczące wartości lokali określonych przez rzeczoznawców i składali na tę okoliczność „odwołania od wyceny”, nie akceptując zaproponowanych przez Gminę Miejską Kraków warunków sprzedaży lokali, co w znacznym stopniu opóźniało również realizację wniosków.

Ad 3.

Wniosek [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w sprawie wykupu lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] usytuowanego w budynku przy ul. Dietla [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w Krakowie wpłynął do Wydziału Skarbu Miasta w dniu 12 maja 2008 r. Zgodnie z datą wpływu został zarejestrowany pod nr. 93/2008, w związku z czym jego realizacja była przewidywana na I kwartał 2009 r. Na prośbę [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] z dnia 23 czerwca 2008 r., motywowaną podeszłym wiekiem i stanem zdrowia, w dniu 3 lipca 2008 r. wyrażona została zgoda na przyspieszenie terminu realizacji powyższego wniosku. W dniu 4 lipca 2008 r. wysłana została do wnioskodawcy informacja o zasadach sprzedaży lokali mieszkalnych oraz informacja o konieczności wpłaty kwoty w wysokości 169 zł za wycenę lokalu. Wobec niezgłoszenia dotychczas przez [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] faktu dokonania tej wpłaty, nie było możliwości zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość przeznaczonego do sprzedaży lokalu mieszkalnego. Będzie to możliwe dopiero w roku przyszłym, po wyłonieniu - w drodze przetargu - nowego rzeczoznawcy majątkowego i podpisaniu z nim umowy-zlecenia. Do [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zostanie ponownie przesłana informacja o zasadach sprzedaży wraz z numerem konta i kwotą, jaką należy wpłacić za wycenę przeznaczonego do sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Do końca bieżącego roku procedowanie wniosków najemców o wykup najmowanych od Gminy Miejskiej Kraków lokali mieszkalnych odbywać się będzie w ramach posiadanych aktualnie etatów i środków. Serdecznie dziękuję Panu Radnemu za propozycję i gotowość udzielenia pomocy w zakresie problematyki sprzedaży lokali mieszkalnych, ale czynniki wpływające w tym przypadku na niezadowalającą efektywność działań są generalnie związane z obowiązującymi normami prawnymi i wynikającymi z nich procedurami.

złup. PREZYDENTA MIASTA

Tadeusz Trzmiel
1-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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