



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3011/LXXVIII/09

Kraków, 14. 07. 2009

**Pan
Jan Franczyk
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sprzedaży lokalu mieszczącego się w budynku położonym na os. Szkolnym 16 w Krakowie, będącego aktualnie pustostanem po stacji trafo, zgłoszoną na LXXVIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 1 lipca 2009 r., uprzejmie informuję:

Nieruchomość położona na os. Szkolnym 16 w Krakowie stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarządcą przedmiotowej nieruchomości jest Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „ADREM” SA, os. Słoneczne 3, 31-956 Kraków. Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 17, pozostałe lokale mieszkalne zostały sprzedane. Udział Gminy Miejskiej Kraków w częściach wspólnych przedmiotowej nieruchomości wynosi 7,06%.

Lokal, który pozostał w wyżej wymienionym budynku po wyprowadzeniu z niego stacji trafo, stanowi część wspólną nieruchomości. Zgodnie z art. 3 ust. 2 z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) utrzymanie, jak również podejmowanie działań dotyczących części wspólnych, należy do Wspólnoty Mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości działającego w jej imieniu.

W 2006 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła działania zmierzające do sprzedaży ww. lokalu. Zlecone zostało wykonanie operatu szacunkowego mającego ustalić jego wartość rynkową, uzyskano ofertę od Inwestora zainteresowanego zakupem lokalu. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ustalił także z Inwestorem warunki sprzedaży.

Operat szacunkowy wykonany w dniu 11 września 2006 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Dorotę Włodarczyk określił wartość przeznaczonego do sprzedaży lokalu o powierzchni 162 m² na kwotę w wysokości **312.000,00 zł**.

Inwestor w ofercie z dnia 20 września 2006 r. – złożonej Wspólnocie Mieszkaniowej – zaproponował jako cenę sprzedaży kwotę 210.000,00 zł oraz wykonanie prac remontowych, których wartość w przedłożonym przez niego kosztorysie określona została na kwotę w wysokości 73.611,39 zł, co stanowiło łącznie **283.611,39 zł** (tj. 28.388,61 zł mniej niż wartość określona w operacie szacunkowym). Oferta zawierała zapis, iż przedstawiona propozycja może podlegać negocjacji.

Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa – reprezentujący Gminę Miejską Kraków we Wspólnocie Mieszkaniowej budynku na os. Szkolnym 16 – jest w posiadaniu

kserokopii oferty Inwestora, na której zamieszczono odręcną adnotację (podpisaną przez Zarząd Wspólnoty), iż „wynegocjowano kwotę 180.000,- zł na co Zarząd Wspólnoty wyraził zgodę oraz wykonanie prac remontowych zgodnie z kosztorysem ofertowym na kwotę 73.611,39 zł”.

Z powyższego wynika, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wynegocjował cenę sprzedaży lokalu w wysokości **253.611,39 zł**. Cena ta jest niższa od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym o kwotę **58.386,61 zł**, co więcej jest także niższa od ceny zaproponowanej przez Inwestora w ofercie z dnia 20 września 2006 r. o kwotę 30.000,- zł.

W związku z powyższym Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa poinformował zarządcę nieruchomości pismem z dnia 21 grudnia 2006 r., iż Gmina Miejska Kraków nie wyraża zgody na ustalone przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej warunki sprzedaży. W przedmiotowym piśmie Wydział Mieszkalnictwa zgłosił także zastrzeżenia do wykonanego przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego. Rzeczoznawca majątkowy do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przyjął do porównania tylko 3 transakcje, które zawarte były w okresie pomiędzy 13 maja 2005 r. a 6 września 2005 r., nie wziął natomiast pod uwagę żadnych transakcji dokonanych w 2006 r., pomimo że w 2006 r. nastąpił znaczny wzrost cen nieruchomości. Ponadto w przytoczonym piśmie zwrócono również uwagę, że zaproponowane przez Inwestora prace remontowe zabezpieczają przede wszystkim jego interes, gdyż ocieplona zostanie tylko ściana, która w 2/3 obejmuje powierzchnię przeznaczoną do adaptacji. Jednocześnie Wydział Mieszkalnictwa poinformował zarządcę nieruchomości, że w przypadku podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały wyrażającej zgodę na sprzedaż lokalu na powyższych warunkach Gmina zaskarży taką uchwałę do sądu.

Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą dotyczącej sprzedaży lokalu nie podjęła.

Kolejne działania w przedmiotowej sprawie Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w maju 2008 r., postanawiając – na mocy uchwały nr 84 – wyrazić zgodę na ponowne wykonanie operatu szacunkowego. Zgodnie bowiem z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

Z uwagi na powtarzające się problemy związane z wykonaniem operatów szacunkowych, tj. przyjmowanie przez rzeczoznawcę do porównania transakcji z rejonów odległych od nieruchomości będących przedmiotem wyceny, porównywanie transakcji dokonanych w odległym okresie, zbyt mała ilość porównywanych transakcji (w szczególności problemy te występowały w przypadku operatów szacunkowych nieruchomości położonych w Nowej Hucie, wykonanie których zarządca zlecał temu samemu rzeczoznawcy) Gmina Miejska Kraków zaproponowała wspólnotom mieszkaniowym, iż rzeczoznawców majątkowych mających sporządzać wyceny części wspólnych nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży będzie wyłaniał Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.

Odpowiednio do zapisów uchwały nr 84 – oraz zgodnie z propozycją Gminy Miejskiej Kraków – wykonanie operatu szacunkowego lokalu stanowiącego własność Wspólnoty Mieszkaniowej na os. Szkolnym 16 miał zlecić Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa. Jednak wyłoniony w procedurze przetargowej rzeczoznawca, mający wykonywać wyceny nieruchomości położonych w Nowej Hucie, okazał się nierzetelny (przyjęte zlecenia – mimo naliczanych kar – realizował z kilkumiesięcznym opóźnieniem). W tej sytuacji Gmina wycofała się ze złożonej wspólnotom mieszkaniowym propozycji, uznając że zlecenie

wykonania operatów przez zainteresowane wspólnoty we własnym zakresie, znacznie przyspieszy prowadzone przez nie procesy sprzedaży części wspólnych.

W świetle powyższego Wspólnota Mieszkaniowa budynku na os. Szkolnym 16 w lutym 2009 r. podjęła kolejną uchwałę nr 86 dotyczącą wyrażenia zgody na wykonanie operatu szacunkowego. Zgodnie z tą uchwałą sporządzenie operatu winien zlecić zarządca nieruchomości.

Według informacji uzyskanych przez pracownika Wydziału Mieszkalnictwa od zarządcy nieruchomości dotychczasowy Inwestor jest nadal zainteresowany nabyciem lokalu od Wspólnoty. Zatem po uzyskaniu aktualnej wyceny lokalu przeznaczonego do sprzedaży Zarząd Wspólnoty będzie mógł ponownie przystąpić do negocjowania warunków sprzedaży. Jeżeli ustalona cena sprzedaży lokalu będzie odpowiadała cenom rynkowym pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków będzie głosował za podjęciem uchwały dotyczącej sprzedaży lokalu.

Przed sprzedażą przedmiotowego lokalu wskazane jest wykonanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej całego budynku.

Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszczących się w przedmiotowym budynku prowadzona była na podstawie inwentaryzacji architektonicznych pojedynczych lokali. Sprzedaż lokali przez Gminę odbywała się na przestrzeni wielu lat, a pomiary poszczególnych lokali dokonywane były w różnych okresach. W zależności od okresu w jakim odbywał się pomiar stosowane były różne normy obliczania powierzchni użytkowej lokalu, wykorzystywane były też inne niż aktualnie urządzenia pomiarowe. Wszystkie te okoliczności powodują, że ustalone dotychczas powierzchnie użytkowe budynków różnią się od powierzchni użytkowych wykazanych w zbiorczych inwentaryzacjach architektoniczno-budowlanych. Różnice w powierzchni powodują niekiedy konieczność sprostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej właścicielom lokali wyodrębnionych.

Aktualnie nie można stwierdzić, czy ewentualne wystąpienie różnic powierzchni spowoduje konieczność sprostowania wysokości udziałów wyodrębnionych lokali mieszczących się w budynku na os. Szkolnym 16 w Krakowie. Natomiast konieczność sprostowania wysokości udziałów przynależnych do wyodrębnionych lokali zaistnieje przy sprzedaży przez Wspólnotę Mieszkaniową wyżej opisanego lokalu. Powierzchnia tego lokalu zostanie bowiem wyłączona z części nieruchomości wspólnej i włączona do powierzchni użytkowej budynku. W tej sytuacji zasadnym wydaje się (w celu uniknięcia podwójnej korekty udziałów) sporządzenie dokumentacji architektoniczno-budowlanej całego budynku przed sprzedażą lokalu.

Inwentaryzacja architektoniczna budynku jest elementem dokumentacji technicznej, do wykonania której Gmina Miejska Kraków jest zobowiązana na podstawie art. 29 ust. 1 lit. d ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*.

Działający w imieniu Gminy Miejskiej Kraków Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zleca wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych budynków sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych.

Wykonana dokumentacja powinna być uzgodniona i zweryfikowana przez Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa, Wspólnotę Mieszkaniową budynku lub wyznaczonego zarządcę (w odniesieniu do lokali wykupionych) oraz administratora reprezentującego Gminę Miejską Kraków (w odniesieniu do lokali niewykupionych), gdyż na jej podstawie dokonuje się prawidłowego wyliczenia udziałów w częściach wspólnych

budynku i w nieruchomości gruntowej oraz regulacji ewentualnych nieprawidłowości geodezyjno-prawnych.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zleci wykonanie dokumentacji budynku usytuowanego przy os. Szkolnym 16 w Krakowie w 2009 roku. Pierwszy termin przekazania przez wykonawcę pracy planowany jest na grudzień 2009 roku. Wówczas, po wstępnej weryfikacji przez pracowników Zarządu Budynków Komunalnych, dokumentacja – zgodnie z wyżej opisaną procedurą – przekazana zostanie do Wspólnoty Mieszkaniowej i do administratora gminnych lokali celem dalszej kontroli prawidłowości jej wykonania. Ostateczny termin zakończenia weryfikacji planowany jest na maj 2010 roku. Po tym czasie dokumentacja budynku położonego przy os. Szkolnym 16 w Krakowie wraz z uzgodnieniami ze Wspólnotą Mieszkaniową budynku lub wyznaczonym zarządcą, przekazana zostanie do Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.

Po otrzymaniu powyższej dokumentacji odpowiednie komórki organizacyjne Urzędu Miasta Krakowa będą mogły przystąpić do działań, mających na celu sprostowanie ewentualnie zaistniałych dotychczas nieprawidłowości w udziałach.

W przypadku, gdyby Wspólnota Mieszkaniowa chciała dokonać sprzedaży wyżej opisanego lokalu zanim zostanie wykonana inwentaryzacja na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych, Gmina zaakceptuje rozwiązanie, w którym Wspólnota w formie uchwały zadecyduje o sporządzeniu inwentaryzacji przez osobę dysponującą odpowiednimi uprawnieniami. Przy czym Wspólnota Mieszkaniowa winna w uchwale zrzec się roszczenia do Gminy Miejskiej Kraków o zwrot kosztów sporządzenia ww. dokumentacji.

Uprzejmie informuję, że Gmina Miejska Kraków popiera inicjatywy wspólnot mieszkaniowych mające na celu pozyskanie środków finansowych na remonty budynków np. w wyniku przeznaczenia do adaptacji i zbycia części wspólnej. Jednakże cena sprzedaży pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości musi być adekwatna do wartości tej części nieruchomości ustalonej na podstawie aktualnych, rynkowych cen.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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