



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-2581/09

Kraków, 11. MAR. 2009

Pan
Marek Stelmachowski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wstrzymania sprzedaży lokali mieszkalnych w związku ze stwierdzeniem niezgodności natury geodezyjno-prawnej, zgłoszoną pomiędzy sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 2 marca 2009 r., uprzejmie informuję:

Aktualnie Gmina Miejska Kraków prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących jej własność w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa, a w szczególności przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) jak również akty prawa miejscowego, tj. podjętej w oparciu o te przepisy uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.). Wskazane przepisy przewidują konieczność przeprowadzenia szeregu czynności poprzedzających przeznaczenie – przez organ wykonawczy Gminy – lokalu mieszkalnego do sprzedaży na rzecz jego najemcy.

Gmina Miejska Kraków będąc w rezultacie procesu komunalizacji następcą prawnym Skarbu Państwa korzystając z uprawnień właścicielskich prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych od lat 90-tych. W wielu budynkach pierwsze lokale mieszkalne zbywane były przed 1990 r. W świetle obowiązujących wówczas przepisów przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu nie było konieczne przedkładanie zaświadczenia o samodzielności lokalu jak również inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej lokalu stanowiącej załącznik do zaświadczenia, a udział w nieruchomości wspólnej budynku i gruntu przynależny do lokalu wyliczany był na podstawie danych przekazywanych przez poszczególne administracje

w kartach informacyjnych stanowiących załącznik do wniosku. Pierwsze wzmianki na temat obligatoryjnego załączania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu oraz o obowiązku sporządzenia dokumentacji na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości pojawiły się w powołanej wyżej ustawie o własności lokali. Odpowiednia zmiana tej ustawy w art. 2 poprzez dodanie ust. 5 i 6 weszła w życie 19 maja 2000 r. na mocy ustawy z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 29, poz. 355). Wobec powyższego właściwe jednostki organizacyjne na wniosek indywidualny bądź na wniosek właściwej wspólnoty mieszkaniowej zlecają wykonanie inwentaryzacji poszczególnych lokali mieszkalnych lub inwentaryzacji całych nieruchomości budynkowych. W oparciu o wpływające dokumentacje zbiorcze budynków i porównanie ich granic z granicami działek poparte często oględzinami nieruchomości w terenie, niejednokrotnie zostało stwierdzone, iż granice nieruchomości gruntowej nie obejmują w całości posadowionego na działce budynku. Wobec powyższego zasadnym i koniecznym stało się wstrzymanie sprzedaży lokali w budynkach objętych postępowaniem dotyczącym regulacji stanu prawnego nieruchomości.

Aktualnie Gmina Miejska Kraków przed rozpoczęciem sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% jej własność zleca wykonanie dokumentacji zbiorczej budynku i ocenia stan prawny nieruchomości po czym dokonuje rozliczenia wysokości udziałów przynależnych do lokali. Dopiero po przeprowadzeniu takiego postępowania możliwe jest rozpoczęcie sprzedaży. Wobec braku w poprzednich latach odpowiednich regulacji prawnych niemożliwe było dla odpowiednich organów Gminy Miejskiej Kraków wykazanie zaistniałych nieprawidłowości przed uruchomieniem sprzedaży, zatem trudno jest wskazać organ Gminy odpowiedzialny prawnie za powstałe nieprawidłowości. Wydział Skarbu Miasta w licznych przypadkach podjął działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, w kontekście której stwierdzona została nieprawidłowość. Zależnie od rodzaju zagadnienia próbowano wskazać różne możliwości rozwiązań. W nieruchomościach, w których możliwe było przeprowadzenie podziału geodezyjnego i ustalenie nowych wysokości udziałów Wspólnoty Mieszkaniowej nie wyrażały zgody na wskazane rozwiązania (np. os. Ogrodowe 15, 17). Niektóre postępowania wobec wyczerpania innych możliwości skierowane zostały do sądu powszechnego ale i w tych postępowaniach nie zapadło dotychczas orzeczenie rozwiązujące problem (os. Zielone 23, 24). Z uwagi na znaczną ilość stwierdzanych tego rodzaju niezgodności i z uwagi na brak regulacji prawnych umożliwiających skuteczne zakończenie tych postępowań zagadnienia te były również przedmiotem obrad Zespołu Zadaniowego ds. przygotowania projektów uchwał Rady Miasta Krakowa w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz w sprawie znoszenia współwłasności w budynkach, w których Gmina Miejska Kraków jest współwłaścicielem, powołanego przeze mnie zarządzeniem Nr 117/2008 z dnia 23 stycznia 2008 r. Na posiedzeniach Zespołu poruszano również sprawy dotyczące możliwości regulowania takich postępowań uchwałami Rady Miasta Krakowa (propozycje dot. ul. Augustiańskiej 19 i ul. Grochowskiej). W sprawie niektórych nieruchomości połączonych ze sobą np. przełączkami wystąpiono do uprawnionych jednostek o ustalenie, czy nieruchomości te posadowione na odrębnych działkach stanowią jedną nieruchomość czy też są to odrębne nieruchomości (np. os. Stalowe 7-9). Pierwsze ekspertyzy budowlano-konstrukcyjne z grudnia 2008 r. wykazały, iż budynki takie stanowią jedną nieruchomość. Ustalenia te mogą okazać się punktem zwrotnym w dotychczasowym działaniu niemniej jednak bez dalszych konsultacji i dodatkowych opinii właściwych merytorycznie gminnych komórek oraz Wspólnot Mieszkaniowych nie jest możliwe na aktualnym etapie dokonanie oceny czy działania te będą skuteczne. Wydział Skarbu Miasta podejmował również próby konsultacji telefonicznych z urzędami innych gmin borykających się z podobnymi

problemami. Z konsultacji tych wynikało, iż zagadnienia takie są przedmiotem działania wieloosobowych zespołów składających się ze specjalistów różnych branż i zawodów (prawnicy, architekci, geodeci, notariusze). Aktualnie Wydział Skarbu Miasta posiada ok. 3800 wniosków o wykup najmowanych lokali mieszkalnych z czego około 30% wykluczonych jest ze sprzedaży z powodu postępowań, o których mowa powyżej.

W sprawie pytań Pana Radnego związanych z rolą i działalnością Wspólnot Mieszkaniowych w kontekście ww. problematyki informuję uprzejmie, iż zasady reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa uregulowałem zarządzeniem Nr 2269/2007 z dnia 26 października 2007 r. Natomiast podstawowe zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych reguluje powołana na wstępie ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zgodnie z art. 4 ust.1 cytowanej ustawy Gminie jako *dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jej obowiązków*. W związku z powyższym Gmina nie ma dodatkowych uprawnień kontrolnych czy nadzorczych w stosunku do pozostałych właścicieli lokali.

Podmiotem uprawnionym do kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowania jej na zewnątrz jest zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z zapisami § 5 ust. 1 ww. zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nie mogą być członkami zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Czynności zwykłego zarządu zarząd wspólnoty mieszkaniowej podejmuje samodzielnie, natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Co do zasady uchwały wspólnot mieszkaniowych podejmowane są większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. W małych budynkach do 7 lokali przy tego typu decyzjach konieczna jest zgoda wszystkich właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Wobec powyższego, wpływ Gminy Miejskiej Kraków na decyzje pozostałych właścicieli jest ograniczony, zwłaszcza w budynkach, w których Gmina ma udział mniejszościowy.

Dodatkowym utrudnieniem w ustaleniu końcowych rozwiązań wskazanych spraw jest fakt, że nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem regulacyjnym połączone są ze sobą stanowiąc często wielobudynkowe kompleksy zwartej zabudowy. Inwentaryzacje tych budynków zlecane pojedynczo podlegają szczegółowej analizie i często konieczna okazuje się ich poprawa bądź weryfikacja oraz akceptacja przez Wspólnotę Mieszkaniową. Wydział Skarbu Miasta w wielu przypadkach posiada inwentaryzacje architektoniczno-budowlane np. tylko kilku budynków, co nie daje możliwości pełnej i rzetelnej oceny sytuacji. Z uwagi na powyższe w przypadku zabudowy „kompleksowej” konieczne jest często uzyskanie inwentaryzacji wszystkich połączonych ze sobą budynków. Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 29 ust. 1 lit. d ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Zarząd Budynków Komunalnych zleca firmom wyłonionym w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.) w drodze postępowania przetargowego, wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych budynków. Wykonywana na zlecenie i koszt Zarządu Budynków Komunalnych inwentaryzacja architektoniczna wszystkich lokali mieszczących się w danym budynku jest elementem dokumentacji technicznej, do wykonania której Gmina Miejska Kraków jest

Skarbu Miasta, tj. 14 sierpnia 2008 r. pod sygnaturą GS.04.71451-4-585/08. Aktualnie realizowane są wnioski zarejestrowane w siedzibie Wydziału Skarbu Miasta w 2007 r. Oznacza to, że przed realizacją wniosku nr 585/08 konieczne jest zrealizowanie ok. 800 wniosków zarejestrowanych wcześniej, zatem nawet w sytuacji braku przeszkód, o których mowa powyżej termin realizacji tego wniosku jest stosunkowo odległy. Wydział Skarbu Miasta mając na względzie równe traktowanie najemców, realizuje wnioski o wykup zgodnie z kolejnością ich wpływu.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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